

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :10/06/2013

KONU :Acısu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/06/2013 tarih ve 58 sayılı kararı gereği komisyonumuzun 28/05/2013 tarihli raporu incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Kartepe Belediyemiz, Acısu Planlama Bölgesi sınırları içerisinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ana plan kararları doğrultusunda planlama bölgesinin tamamının İmar Planlarının ITRF96, 3 derece dilimli koordinat sistemine ait hâlihazır ve kadastro paftalarına göre çizilmesi amacıyla ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yapılan revizyon doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyon teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kartepe Belediyemiz, Acısu Planlama Bölgesi G.24.d.03.c-03.d nolu paftaları sınırları içerisinde planlanan bölgenin ana ulaşım şeması, mevcut arazi kullanımı ve jeolojik etütler dikkate alınarak kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/04/2013 tarih ve 219 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda planın bütünündeki ulaşım şeması, arazi kullanımı ve mülkiyet dokusu dikkate alınarak İmar Yollarının düzenlendiği, Jeolojik Etüt açısından “Yerleşime Uygun Olmayan Alan” kullanımında bulunan alanların “Park ve Dinlenme Alanı ile Kentsel Spor Alanı” olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi genel plan kararları ve kamu yararı çerçevesince plan bütünlüğü açısından herhangi bir sorun teşkil etmemektedir.

Kartepe Planlama Bölgesi 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.

Ramazan TANRIVERDİ
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Necati GÜNAY
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :13/06/2013

KONU :Eşme Planlama Bölgesi G.24.d.05.b.1.c nolu paftayı kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği,

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/06/2013 tarih ve 11. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 28/05/2013 tarih ve 208 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz, Eşme Planlama Bölgesi G.24.d.05.b.1.c pafta sınırları içerisinde, 104 ada 175 nolu parselde bulunan evin üzerinden geçen "10.00 metre İmar Yolunun" ana plan kararları ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 29.maddesi doğrultusunda yeniden planlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Bahse konu 104 ada, 175 nolu parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Gelişme Konut Alanı", ile "10.00 metre Taşıt Yolu" kullanımı olarak planlanmıştır. Söz konusu planlama bölgesinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yasal askı sürecinde(30 gün) taşınmaz sahibi tarafından yapılan itiraz, Belediyemiz Meclisimizin 03/07/2012 tarih ve 70 sayılı kararı ile uygun görülmemiş, 5216 sayılı Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesi gereğince Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11/10/2012 tarih ve 600 sayılı kararı ile tadilen uygun görülerek onaylandığı tespit edilmiştir.

Bu nedenle planlama sürecinde yapılan değerlendirme sonrasında yapılan plan değişikliklerinin vatandaşın mağduriyetine çözüm olmadığı, mevcut yapının ruhsatlı olması ve plan bütünselliği dikkate alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Eşme Planlama Bölgesinde bulunan alandaki 10.00 metre imar yolunun kaldırıldığı tespit edilmiştir.

Kartepe Planlama Bölgesi 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.

Ramazan TANRIVERDİ
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Necati GÜNAY
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :17/06/2013

KONU :Uzuntarla Planlama Bölgesi G.24.d.03.b.4.c-4.d nolu paftaları kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği,

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/06/2013 tarih ve 12. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 28/05/2013 tarih ve 209 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz, Uzuntarla Planlama Bölgesi G.24.d.03.b.4.c-4.d paftaları sınırları içerisinde D-100 Karayolu güneyinde planlanan “12.00 metre İmar Yolunun” söz konusu alanda bulunan yapılar ve altyapı alanları dikkate alınarak ana plan kararları ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 29. maddesi doğrultusunda yeniden planlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile D-100 Karayolu ile yol bağlantısını sağlayan 12.00 metre imar yolunun sanayi alanlarına servis sağlamak amaçlı planlandığı ve 12.00 metre imar yolunun teknik altyapı hatları ile yapı üzerinden geçtiği tespit edilmiştir. Bu nedenle planın bütününde ulaşım şeması ve teknik altyapı hattı dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonrasında 12.00 metre imar yolunun batı yönünde ötelenerek yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Kartepe Planlama Bölgesi 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.

Ramazan TANRIVERDİ
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Necati GÜNAY
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :25/06/2013

KONU :Suadiye mevki G.24.d.07.a.1.a-1.d nolu paftaları kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/06/2013 tarih ve 13. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 29/05/2013 tarih ve 211 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Kartepe Belediyemiz, Suadiye Mevkii G.24.d.07.a.1.a-1.d paftaları sınırları içerisinde, “Suadiye Meydan Projesini” gerçekleştirmek için alan içerisinde bulunan “15.00 metre Kent İçi İmar Yolunun” meydan projesinin bütünlüğünü bozması ve bölgenin yaya ulaşımına tehlike yaratması nedeniyle ‘Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin’ 29.maddesi gereği mülkiyet ve mevcut arazi kullanımı dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kartepe Belediyemiz, Suadiye Planlama Bölgesi G.24.d.03.b nolu pafta sınırları içerisinde planlanan “15.00 metre Kent İçi İmar Yolu ve Kentsel Kullanımların” bölgenin ana ulaşım şeması ve mevcut arazi kullanımı dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/05/2013 tarih ve 284 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda söz konusu bölgede Kamu Yararı çerçevesince yapılacak olan “Suadiye Meydan Projesini” yaya odaklı gerçekleştirmek amacıyla “15.00 metre Kent İçi İmar Yolu” mevcut yolun hizmet verdiği batı yönünde ‘Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin’ 29. maddesi gereği mülkiyet ve mevcut arazi kullanımı dikkate alınarak planlandığı tespit edilmiştir.

Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi genel plan kararları ve kamu yararı çerçevesince plan bütünlüğü açısından herhangi bir sorun teşkil etmemektedir.

Kartepe Planlama Bölgesi 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.

Ramazan TANRIVERDİ
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Necati GÜNAY
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :27/06/2013

KONU :Kartepe planlama bölgesinde uygulama imar plan hüküm değişiklikleri

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/06/2013 tarih ve 59 sayılı kararı gereği komisyonumuzun 28/05/2013 tarihli raporu incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Kartepe Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına eklenmesi gereken hükümler;

1- İmar planlarında ön bahçe mesafesi belirlenmemiş aynı yol güzergahı üzerindeki yapı adalarında mevcut yapılaşmaya göre istikamet hattı ile bitişik yapı düzeninde veya ayrık yapı düzeninde olup, ikili veya üçlü blok teşekkül etmiş yerlerde mevcut yapılaşmaya göre oluşan istikamet hattı esas alınır. İstikamet hattı İlgili Belediyesinin, İmar ve Harita birimlerince birlikte belirlenir. İstikamet hattı istikamet veren bina veya binalarla birlikte imar durumunda gösterilir. Mevzuata aykırı yapılmış yapılar istikamet hattına esas teşkil edemez. İmar ve İstikamet Hattı Tutanağındaki ruhsatlı binalar esas alınır.

2. Ayrık Yapı nizamına tabi yerlerde bahçe mesafeleri daha fazla yapılabilir. Bu şekilde elde edilecek bahçe mesafesi diğer parsellerin istikamet hattına esas teşkil etmez.

3. İmar Planlarında ön bahçe mesafesi belirlenmemiş yapı adalarında; Ön cephe istikameti teşekkül etmiş ise, buna uyulur.Yapılaşma yok ise, en az 5.00 m ön bahçe mesafesi uygulanır.

4. Teknik gerekliliklerden dolayı, İmar planında Ticaret Alanı kullanımına sahip alanlarda yapılacak binaların ticari amaçla kullanılacak katlardaki kat yüksekliklerine, mevcut yapılaşma da dikkate alınarak, her kat için maksimum 0.50 m eklenebilir. Ancak, bu eklemeyen dolayı asma kat ve ilave kat oluşturulamaz.

5. Eğik Çatılarda çatı eğimi maksimum % 45 olacak ve her türlü çatı şeklinde mahya yüksekliği 5.50 m' yi geçmeyecektir. Çatı arası piyeslerinde, asgari iç yükseklik şartı aranmaz.

6. Çatı eğimleri, son kat tavan döşeme kotu röper alınarak eğim verilen yönlerdeki en dış saçak ucundan başlatılacaktır. Çatı eğimi sadece tek cephesi bulunan yapılar hariç, en az iki yönde olacaktır. Bitişik Nizam uygulanan yerlerde, bitişik komşu tarafına çatı meyili verilemez.

7. Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu bölümlerde asansör kulesi, güneş kolektörleri, antenler, havalandırma sistemleri vb. gibi tesisler ile çatı eğimi içinde kalmak koşulu ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak hiçbir koşulda çatı arası piyeslerin kapalı alanları, bağlı bulunduğu bağımsız bölümün alanını aşamaz.

8. Binalarda yer alan son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması, havalandırılması ve önünde yer alan teraslara çıkışın sağlanması amacıyla çatı örtüsü üzerinde çıkma, çıkıntı yapılabilir. Bu çıkıntılar saçak ucundan itibaren minimum 2.00 m çekilerek başlatılacak, çıkıntılarının (mahya) yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan 3.50 m' den fazla yükseltilemeyecektir. Bu çıkıntılarının toplam genişliği, ait olduğu cephenin 1/3' ünü aşamaz. Ayrıca çatı piyeslerinde teras yapılabilir. Ancak yapılacak teraslar ait olduğu kat alanının % 30'unu geçemez.

9. Son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatta olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı arası piyesler KAKS'a (Emsale) dahil edilmezler.

10. Binanın bodrum katında düzenlenen sığınak, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden bağımsız bölüm girişi yapılamaz. Ayrıca bodrum kapısı tamamen tretuvar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz.

11. Bir binada kot alınan röper noktası veya noktalarına göre, arazi eğiminden dolayı, birden fazla bodrum kat kazanılamaz. Birden fazla bodrum kat yapılması zorunlu olduğu takdirde, binanın inşa tekniği nedeniyle oturacağı en düşük zemin seviyesindeki bodrum katın taban kotundan itibaren; Toplam kat adedi: (İmar Planında belirtilmiş veya bu Yönetmeliğe göre verilecek kat adedi) + 1 katı (bodrum) geçemez.

12. Bodrum katın tamamının veya bir bölümünün konut, işyeri, depo, vb. gibi (kat mülkiyetine göre bağımsız bölüm oluşturulabilen kısımları) Kat Alanı Katsayısına (KAKS) ve Emsal (E) değerine dahil edilir.

13. bodrum katta yer alıp; zemin kattaki bir bağımsız bölüm veya bölümlerle irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan kısımlar KAKS'a (Emsale) dahil edilmezler.

14. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) ve Emsal (E) değerine dahil edilmemek suretiyle; Öncelikle binanın ihtiyacı olan otopark alanını karşılamak koşuluyla otopark yapmak üzere, Binanın otopark alanı ihtiyacı dışında kalan kısımlarında ticari amaçlı otopark yapmak üzere, Eğitim, sağlık, konaklama, eğlence ve kültürel amaçlı inşa edilen yapılarda ana fonksiyonun tamamlayıcısı olan ve servis niteliği taşıyan üniteler yapmak üzere, birden fazla bodrum kat yapılabilir.

15. İmar Planlarında yapılaşması Taban Alanı Katsayısı (TAKS) ve Emsal (E) ile belirlenen alanlarda sadece otopark tesisi için inşa edilen bodrum kat, Kat Alanı Katsayısı (KAKS) hesabına dahil edilmez. Tamamı otopark olarak yapılacak binalar hariç otopark amacı ile kazanılan bodrum kat ortak alan niteliğinde olup, bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bağımsız bölüm teşkil etmeyen zemin katla irtibatlı bodrum katlardan da giriş verilebilir.

16. Tüm binanın ihtiyacı olan hizmetlere ayrılan ortak alanlar (sığınak, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, su deposu, hidrofor, otopark vb) minimum ölçüleri aşmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak koşuluyla bodrum katların herhangi birinin tamamında ya da bir bölümünde yapılabilir.

17. 3.00 m veya daha fazla ön bahçeli binalarda bodrum katın otopark kullanımına tahsis edilmesi ve bina ön cephesinin en düşük zemin kotunda otopark girişi koşullarının sağlanması halinde, yol cephesinden otopark girişi yapılması mümkündür. Bodrum katlardan birinde düzenlenen bu otoparklara yol cephesinden %20 eğimi aşmamak kaydıyla hafriyat veya dolgu şeklinde rampa yapılabilir. Ayrıca maksimum %20 rampa eğimi ile ulaşılamayan durumlarda bağımsız bölüm oluşturmamak suretiyle 2.bodrum katlarda otopark zorunluluğu aranmaz.

18. İmar planlarında 12 m ve daha az genişliğe sahip yollara cepheli ticaret alanlarında ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı kullanıp kullanılmamasına ayrıca 12 m ve daha fazla genişliğe sahip yoldan cephe alan zemin veya bodrum katları konut olarak kullanılmamak ve ayrı bina girişi ve merdiveni olmak koşuluyla konut amaçlı kullanıp kullanılmamasına karar vermeye ilgili belediyesi yetkilidir.

19. Konutlarda, ayırık nizamda ön ve arka parsel cephelerinin ortalamasınının 14.00 m' nin altında olması halinde, birkaç parseli birlikte mütalaa ederek ikili, üçlü blok yaptırmaya Belediyesi yetkilidir. İkili üçlü blok teşekkül ettirilirken komşu parsellerdeki imar mevzuatına aykırı yapılar dikkate alınmaz. Ayırık yapı nizamına tabi olan yerlerde ikili-üçlü blok da dahil yapılacak yapıların bina cephe boyları 40.00 m' yi aşamaz.

20. İmar planı ile farklı yükseklik, farklı kullanım kararı veya farklı yapı nizamı getirilmiş imar parselleri tevhid edilemez. Ancak konut veya ticaret bölgelerinde; belediyesinin uygun görmesi, yönetmelikte tanımlı en az parsel derinliklerinin sağlanmaması durumunda tevhidden sonra, tevhid öncesi yapılabilecek yapı inşaat alanını arttırmamak koşulu ile parseller tevhid edilebilir.

Kartepe Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına eklenmesi gereken hükümler 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.

Ramazan TANRIVERDİ
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Necati GÜNAY
Üye