

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :27/10/2014

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Plan Hükümü Değişikliği”

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02/10/2014 tarih ve 6. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 30/09/2014 tarih ve 463 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz Köseköy mevki Leyla Atakan Caddesi ve bu caddeye bağlanan sokaklarda ticari olarak faaliyet gösteren yapılar Kartepe'nin merkezi olarak hizmet vermekte ancak mevcut yapılaşmaların yetersiz gelmesi nedeniyle yapılarda sundurma ve teras yapma ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle söz konusu bölgelerde yapılan/yapılacak sundurma ve teraslarla ilgili “kamu yararı” çerçevesinde plan hükümü değişikliği düzenlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümü değişikliği ile 4.2.4. nolu maddede “Parsellerin ön bahçe mesafesi içerisinde; çıkma özelliği olmayıp zemine oturan, ön parsel sınırına 3.00 m’ den daha fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m’ den fazla yaklaşmamak koşulu ile yapılan sundurma ve teraslar, trafolar, jeneratörler, süs havuzları ile sanayi tesisleri, okul, kamu yapıları ve kooperatif gibi toplu konut sitelerinde; 9 m<sup>2</sup> büyüklüğü aşmayan bekçi kulübeleri dışında herhangi bir yapı yapılamaz. “şeklinde yer alan plan hükmüne ilave olarak *“Ayrıca Köseköy Leyla Atakan Caddesi ve buna bağlanan sokak sınırları içerisinde mevcut yapılaşması tamamlanmış imar planında ticaret alanı kullanımında olan bölgelerde parsel sınırına geçmemek koşulu ile kent estetiği birimi tarafından uygun görüş alınarak geçici olarak zemine oturan, sundurma ve teraslar yapılabilir.”* ifadesinin eklenmesi teklif edilmiştir.

Uygulama İmar Plan Hükümü Değişikliği ile Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde 4.2. nolu yapı/yapılaşmaya ilişkin genel hükümlerin 4.2.4. nolu maddesi ilgili düzenlenen hükmün lokal olarak Köseköy Leyla Atakan Caddesini ele alması Kartepe'nin bütünsel yaklaşımına engel olacağı ve genel planlama yaklaşımına aykırı olduğundan 1/1000 ölçekli Uygulama imar plan hükümü değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmemektedir.**

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

Salih AYDIN  
İmar Komisyonu Başkanı

Ercan AKÇİL  
Komisyon Başkan Vekili

Murat Sabri ÇAKIR  
Üye

Orhan AKYÜZ  
Üye

Nilay MERTTÜRK  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :27/10/2014

KONU :Uzunçiftlik mevki, 676 ada, 3 ve 4 nolu parseller ile ilgili Uygulama İmar Planı değişikliği”

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02/10/2014 tarih ve 2. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 17/09/2014 tarih ve 417 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz, Uzunçiftlik Planlama Bölgesi G24a.21c.1d ve G24a.21d.2c paftaları sınırları içerisinde kalan 676 ada 3 ve 4 nolu parsellerle ilgili olarak “Konut Alanı” kullanımının “Özel Eğitim Tesisleri Alanı ve Özel Üniversite Alanı” olarak planlanması ile ilgili uygulama imar planı değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.01.2014 tarih ve 75 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmıştır.

Kartepe Belediyemiz G24a.21c.1d ve G24a.21d.2c paftalarında 676 ada 3 ve 4 nolu parsellerde planlanan “Özel Üniversite Alanı” ve “Özel Eğitim Tesisleri Alanı” kullanımları ile ilgili yapı yaklaşma sınırları ve “Özel Üniversite Alanı” kullanımının yoğunluk artışı ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif edildiği tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 676 ada 3 nolu parselde planlanan “Özel Üniversite Alanı” kullanımının E:1.00 olan yapılaşma koşulunun E:1.20 olarak düzenlendiği ve 676 ada 4 nolu parseldeki “Özel Eğitim Tesisleri Alanı” kullanımı ile olan sınırında planlanmış kuzey ve güney yönündeki 5 metrelik yapı yaklaşma sınırlarının ise kaldırıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili dairesince yapılan incelemelerde teklif edilen yoğunluk artışının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda yer alan Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile ilgili standartlara aykırılık teşkil etmediği ancak yapı yaklaşma sınırının kaldırılması ile ilgili düzenlemenin iki farklı sosyal donatı alanında olması nedeniyle genel plan kararlarına ve şehircilik ilkelerine aykırılık teşkil ettiği tespit edilmiştir.

Kartepe Planlama Bölgesi Uzunçiftlik mevki 676 ada 3 ve 4 nolu parsellerle ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik teklifi söz konusu kullanımların ada ayırım sınırlarında planlanan yapı yaklaşma sınırlarının mevcut plandaki durumuna geri dönecek şekilde düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmektedir.

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

Salih AYDIN  
İmar Komisyonu Başkanı

Ercan AKÇİL  
Komisyon Başkan Vekili

Murat Sabri ÇAKIR  
Üye

Orhan AKYÜZ  
Üye

Nilay MERTTÜRK  
Üye