

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :25.05.2018

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri 2. Askı İtirazları

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03.05.2018 tarih ve 8. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 24.04.2018 tarih ve 2286 sayılı yazısı incelendi.

Kartepe Planlama Bölgesi sınırları içerisinde Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2018 tarih ve 42 sayılı meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi uyarınca 07.03.2018-05.04.2018 tarihleri arasında Belediyemizce askıya çıkartılan "Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri 'ne" yasal askı süresi içinde itiraz olmadığı ancak İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün uygulama sırasında karşılaştıkları sorunları çözmek adına sunduğu öneriler ve Plan ve Proje Müdürlüğü dairesi tarafından yapılan incelemeler Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/1.000 UİP-25658,2 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış Kartepe Planlama Bölgesi Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri 'ne yasal askı süresinde İmar Komisyonu ve dairesi tarafından yapılan incelemeler aşağıda belirtilmiştir;

1.Plan hükümlerinin 2.5. maddesinde yer alan "06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Daire Kanun öncesinde köy statüsünde olan Eski Eşme, Uzuntarla, Şirinsulhiye, Nusretiye ve Balaban sınırları dâhilinde kalan ve meri uygulama imar planı onaylanmadan önce inşa edilen mevcut yapılar planda belirtilen çekme mesafelerine bakılmaksızın ruhsatlandırılabilir." hükmünün "06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Daire Kanun öncesinde köy statüsünde olan Eski Eşme, Uzuntarla, Şirinsulhiye, Nusretiye, Balaban, Tepetarla, Rahmiye ve Kartepe sınırları dâhilinde kalan ve meri uygulama imar planı onaylanmadan önce inşa edilen mevcut yapılar planda belirtilen çekme mesafelerine bakılmaksızın ruhsatlandırılabilir." olarak düzenlenmesi,

2.Plan hükümlerinin 2.15. maddesinde yer alan "Kartepe Kent Merkezi Kentsel Gelişim ve Proje Alanı tespit edilen 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesine göre Bakanlar Kurulu'nca 16.01.2012 tarihinde kararlaştırılan 378 hektarlık alan içerisinde minimum parsel ifraz şartı büyüklüğü 2500 m²'dir. Kent Merkezi Planı onayından önce 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması tamamlanan yapı adalarında minimum ifraz şartı 600 m²'dir." hükmünün "Kartepe Kent Merkezi Kentsel Gelişim ve Proje Alanı tespit edilen 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesine göre Bakanlar Kurulu'nca 16.01.2012 tarihinde kararlaştırılan 378 hektarlık alan içerisinde minimum parsel ifraz şartı büyüklüğü 2500 m²'dir. Kent Merkezi Planı onayından önce 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması tamamlanan yapı adalarında minimum ifraz şartı 600 m²'dir. Ancak hisseli olup yapı ruhsatı alınarak yapılaşma teşekkül etmiş parsellerde kat irtifakı ve kat mülkiyetine çözüm teşkil etmek üzere ifraz şartını belirlemeye Belediyesi yetkilidir." olarak düzenlenmesi,

3.Plan hükümlerinin 2.16. maddesinde yer alan “Her türlü imar planı değişikliği ve revizyonu ile kat artışı getirilen alanlarda mevcut yapılara hiçbir şekilde ilave kat yapılmasına müsaade edilemez. Kat artışı ancak yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda kullanılabilir.” hükmünün “Her türlü imar planı değişikliği ve revizyonu ile kat artışı getirilen alanlarda mevcut yapılara hiçbir şekilde ilave kat yapılmasına müsaade edilemez. Kat artışı ancak yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda kullanılabilir. Ancak 2009 yılı ve sonrası Yapı Ruhsatı olarak yapılmış veya Yapı Kullanım İzni almış yapılar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde belirtilen hususlara göre ilave kat artışından yararlanabilir.” olarak düzenlenmesi,

4.Plan hükümlerinin 3.1.6. maddesinde yer alan “Eski Uzunçiftlik Belediyesi sınırlarında yer alan parsellerde min. ifraz şartı TAKS:0.40 olan adalarda minimum 350 m2, TAKS: 0.30 olan adalarda minimum 500 m2, TAKS: 0.15 olan adalarda minimum 1000 m2, TAKS: 0.05 olan adalarda minimum 2000 m2’dir. Min. Parsel cephesi 14 m. dir. hükmünün “Eski Uzunçiftlik Belediyesi sınırlarında yer alan parsellerde min. ifraz şartı TAKS:0.40 olan adalarda minimum 350 m2, TAKS: 0.30 ve 0.25 olan adalarda minimum 500 m2, TAKS: 0.15 olan adalarda minimum 1000 m2, TAKS: 0.05 olan adalarda minimum 2000 m2’dir. Min. Parsel cephesi 14 m. dir.” olarak düzenlenmesi,

5.Plan hükümlerinin 3.3.1. maddesinde yer alan “Yapılaşma koşulları planda verilmemiş sanayi alanı olarak ayrılmış alanlarda; idari ve sosyal tesis binalarında kat yüksekliği 9,50 m. olup, üretim yapılan binalarda yapılan üretimin teknolojik özelliklerine bağlı olmak üzere tek katta serbesttir.” hükmünün “Yapılaşma koşulları planda verilmemiş sanayi alanı olarak ayrılmış alanlarda; idari ve sosyal tesis binalarında kat yüksekliği 9,50 m. olup, üretim yapılan binalarda yapılan üretimin teknolojik özelliklerine bağlı olmak üzere kat yüksekliği serbesttir.” olarak düzenlenmesi,

6.Plan hükümlerine 2.20. nolu maddesi olarak “İmar Planı sınırları içerisinde ön bahçe mesafesi 5 metre olarak uygulandığında taban alanı hakkını kullanamayan parsellerde ön bahçe mesafesini 3 metre olarak düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.” hükmünün ilave edilmesi,

7.Plan hükümlerine 2.21. nolu maddesi olarak “Planda bitişik veya ayırık nizamda teşekkül edecek yapı adalarının uzunluğu 75 m’den fazla olan bitişik nizam yapı adalarında, yangına karşı güvenlik, erişim kontrolüne ilişkin düzenlemeler ve gereken tedbirler alınmak koşulu ile yapı yapılabilir. Ancak bu tür yapılaşma ile ilgili itfaiye tarafından projeye ilişkin onay veya uygun görüş alınacaktır.” hükmünün ilave edilmesi,

Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

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

Murat Sabri ÇAKIR
İmar Komisyonu Başkanı

Selahattin AKTOP
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Faruk SARMAN
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye