

T.C.  
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ  
İMAR KOMİSYONU (7.04.2021 - 6.04.2022) RAPORU

Rapor Oluşturma Tarihi : 25.08.2021

**RAPOR NO:** 2021/17

**KONU** : Plan Hükümü Değişikliği Teklifi,

Belediye Meclisimizin 03/08/2021 tarih ve 76 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 30/06/2021 tarih ve 11477 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Kartepe Planlama Bölgesi sınırları içerisinde Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı PlanHükümleri'nin 2.14. maddesinde değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan Uygulama İmar Planı PlanHükümü değişikliği teklifi ile;

- Kartepe Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 2.14. maddesinde yer alan "Binaların konumlanacağı parsellerde/adalarda tabanda daha az alan kullanımı sağlayarak betonlaşmanın önüne geçmek ve daha yeşil bir yaşam alanı oluşturabilmek amacıyla; meri imar planında 3 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip, TAKS değeri:0,30 ve üzeri, KAKS/EMSAL değeri:0,90 ve üstünde yer alan ayırık yapılaşma nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla KAKS değeri arttırılmaksızın, TAKS değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır. Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m2 alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000 m2'nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır. Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükümünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez." hüküm doğrultusunda konut veya ticaret alanlarında uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın kat adedi 1 kat arttırılabilmektedir. Ancak İlçemiz sınırları içerisinde kat artışına ilişkin 2004 yılı sonrası bölgesel plan değişikliklerinin yapılmış olması ve Kartepe Planlama Bölgesinin tamamını kapsayan Genel Plan Revizyonu yapılmış olması bu maddeden yararlanacak olan alanları kısıtlamakta olup bu durumun mağduriyete sebep olduğu tespit edilmiştir.
- Bu kapsamda Plan Hükümlerinin 2.14. maddesinde yer alan "2004 yılı sonrasında hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla" hükmünün kaldırılarak plan hükümü "Binaların konumlanacağı parsellerde/adalarda tabanda daha az alan kullanımı sağlayarak betonlaşmanın önüne geçmek ve daha yeşil bir yaşam alanı oluşturabilmek amacıyla; meri imar planında 3 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip, TAKS değeri:0,30 ve üzeri, KAKS/EMSAL değeri:0,90 ve üstünde yer alan ayırık yapılaşma nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması durumunda KAKS değeri arttırılmaksızın, TAKS değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır. Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m2 alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak

Başkan

Enes AYDINLI

Başkan Vekili  
Tuğçe TİMUR

Üye  
Tahsin VAROL

Üye  
Recep UBAY

Üye  
Sabri SOYER

**T.C.**  
**KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ**  
**İMAR KOMİSYONU (7.04.2021 - 6.04.2022) RAPORU**

istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000 m<sup>2</sup>'nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır. Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükmünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez." Olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği Komisyonumuzca Sabri SOYER'in ret oyuna karşılık oyçokluğu ile uygun görülmektedir.

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

Başkan  
Enes AYDINLI

Başkan Vekili  
Tuğçe TİMUR

Üye  
Tahsin VAROL

Üye  
Recep UBAY

Üye  
Sabri SOYER