

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 3(2019)
Toplantı : 1
Birleşim : 1
Oturum : 1
Karar Tarihi : 05.01.2021
Karar No : 2

Karar Özeti: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (b) bendinde yer alan ek madde 6 doğrultusunda İlçemize ait uygulama imar planları üzerindeki yüksekliklere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği,

KARAR

İmar Komisyonununun 25/12/2020 tarih ve 2020/17 sayılı "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (b) bendinde yer alan ek madde 6 doğrultusunda İlçemize ait uygulama imar planları üzerindeki yüksekliklere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği" ile ilgili raporu okundu.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Yapılan müzakere neticesinde;

Planlama alanı olarak belirlenen Dumlupınar Mahallesi, G23.b.25.c.2.c-3b, G24.a.21.d.1.d-4a uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde yer alan 3678, 3679, 3680 nolu parselde bulunan "Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum Alanı" kullanımı ile Rahmiye ve Ataşehir Mahallesi, G24.d.01.c.1.d-4a-4d, G24.d.01.d.2.c-3b 4a uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde yer alan 1156 ile 1180 arasındaki parseller ve 2803 nolu parselde bulunan "Yükseköğrenim Tesis Alanı" kullanımı üzerindeki yüksekliklere ilişkin 2 ve 5 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 01.04.2020 tarih ve 64940297-622.03-00001027745 sayılı yazısı ile 20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Kanun doğrultusunda meri imar planlarında "Yençok=Serbest" olarak belirlenmiş "Sanayi Alanı, İbadethane Alanları ve Tarımsal Amaçlı Silo" kullanımları hariç olmak üzere, yüksekliğin "avan projeye göre belirlenecektir" ifadesi olan alanlar, plan notu ile yükseklikleri belirlenen donatı alanları dahil olmak üzere, plan üzerinde yüksekliği yazılmayan donatı, konut, iş merkezi ve diğer kullanım alanlarında çevrelerinde yer alan yapılaşma koşullarına göre yapı yüksekliğinin belirlenerek planlara aktarılması gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda 20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesinin (b) bendinde yer alan Ek Madde 6 doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde;

1. Mevcut Uygulama İmar Planında 3678 nolu parselde bulunan "Resmi Kurum Alanı (Adliye Sarayı)" kullanımında yer alan planlarda yükseklik ile ilgili "H: Alanda kat yüksekliği yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda belirlenecektir." ifadesine ilişkin ilgili kuruma görüş sorulmuş olup Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Yapı Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 21.09.2020 tarih ve 23189131-754-00001207970 sayılı yazısı ile "... yapı yüksekliğini gösteren kesit yazımız ekinde gönderilmiştir." şeklinde görüş bildirmiştir. Bu kapsamda yazı ekinde bulunan kesit doğrultusunda yapı yüksekliğinin "Yençok: 7 kat" olarak düzenlendiği,

2. Mevcut Uygulama İmar Planında 3679 nolu parselde bulunan "Belediye Hizmet Alanı" kullanımında yer alan planlarda yükseklik ile ilgili "H: Alanda kat yüksekliği yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda belirlenecektir." ifadesine ilişkin ilgili kuruma görüş sorulmuş olup Kocaeli Valiliği-Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 26.11.2020 tarih ve E-12282432-000-21237 sayılı yazısı ile "... parselde planlanan Kocaeli Valiliği Ek Hizmet Binası projelendirme çalışmaları, avan proje kapsamında olup bahse konu projenin kat yüksekliklerinin 3.50 m ve 2 Bodrum kat, Zemin kat (+) 7 normal kat olması planlanmaktadır." şeklinde görüş bildirmiştir. Bu kapsamda alınan kurum görüşü doğrultusunda yapı yüksekliğinin "Yençok: 8 kat" olarak düzenlendiği,

Başkan

Av. Muhammet Mustafa KOCAMAN
Kartepe Belediye Başkanı

Katip

Eda AÇIKYOL
Belediye Meclisi Üyesi

Yedek Katip

Murat SOYER
Belediye Meclisi Üyesi

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

3. Mevcut Uygulama İmar Planında 3680 nolu parselde bulunan “Belediye Hizmet Alanı (Katar Düzenleme ve Triyaj Alanı)” kullanımında yer alan planlarda yükseklik ile ilgili "H: Alanda kat yüksekliği yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda belirlenecektir.” ifadesine ilişkin ilgili kuruma görüş sorulmuş olup Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 21.09.2020 tarih ve 83160238-754-00001210544 sayılı yazısı ile “ ... parselde yapılması planlanan depolama alanı ile ilgili hazırlanan vaziyet planında mimari tasarımla ilgili bilgiler yer almamaktadır. Fakat daha önce yapımı gerçekleşen bezer depo alanı projelerinde bakım onarım tesislerinin yaklaşık 15.00 metre yüksekliğinde olduğu ...” şeklinde görüş bildirmiştir. Bu kapsamda alınan kurum görüşü doğrultusunda yapı yüksekliğinin “Yençok: 15.00 metre” olarak düzenlendiği belirlenmiştir.

4. Ayrıca ilk üç maddede yapılan düzenlemelere ilave olarak 3678 nolu parseldeki “Resmi Kurum Alanı (Adliye Sarayı)”, 3679 nolu parseldeki “Belediye Hizmet Alanı” ve 3680 nolu parseldeki “Belediye Hizmet Alanı (Katar Düzenleme ve Triyaj Alanı)” kullanımında bulunan mevcut Uygulama İmar Planı üzerinde “Alanda ulaşım, yapılaşma ve yerleşme planı Kocaeli Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda gerçekleştirilecektir. H: alanda kat yüksekliği yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda belirlenecektir.” şeklinde yer alan ifadede kat yüksekliği ile ilgili kısım çıkartılarak “Alanda ulaşım, yapılaşma ve yerleşme planı Kocaeli Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda gerçekleştirilecektir.” şeklinde düzenlendiği belirlenmiştir.

5. Mevcut Uygulama İmar Planında 1156 ile 1180 arasındaki parseller ve 2803 nolu parselde bulunan “Yükseköğrenim Tesis Alanı” kullanımında yer alan yükseklik ile ilgili “Bu alanda kat yüksekliği parsel bazında yaptırılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ile topografya ve yapı ilişkileri göz önünde bulundurulmak suretiyle hazırlanacak ve belediyesince onaylanacak avan projede belirlenecektir.” ifadesine ilişkin ilgili kuruma görüş sorulmuş olup Kocaeli Üniversitesi Rektörlüğüne-Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nın 03.09.2020 tarih ve 48653696-622.02/E.13923 sayılı yazısı ile “Üniversitemiz 2020 yılı bütçesi imkanları ile anılan çalışmaların yaptırılması mümkün gözükmediğinden, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ve diğer kurum ve kuruluşların bölge için almış oldukları kat yüksekliği değerlerine göre değerlendirme yapılması uygun olacaktır.” şeklinde görüş bildirmiştir. Bu kapsamda alınan kurum görüşü doğrultusunda ilçemizde yer alan diğer “Yükseköğrenim Tesis Alanı” kullanımındaki yapılaşma koşulları dikkate alınarak “Yençok: 4 kat” olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

6. Ayrıca “Yükseköğrenim Tesis Alanı” kullanımında bulunan mevcut Uygulama İmar Planı üzerinde “ Bu alanda kat yüksekliği parsel bazında yaptırılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ile topografya ve yapı ilişkileri göz önünde bulundurulmak suretiyle hazırlanacak ve belediyesince onaylanacak avan projede belirlenecektir. Alanda zorunlu alanların dışında tevhit gerçekleştirilmeden gerekli terk işlemleri sonrası inşaat ruhsatı düzenlenebilir.” şeklinde yer alan ifadede kat yüksekliği ile ilgili kısım çıkartılarak “Bu alanda ulaşım, yapılaşma ve yerleşme planı yaptırılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ile topografya ve yapı ilişkileri göz önünde bulundurulmak suretiyle hazırlanacak ve belediyesince onaylanacak avan projede belirlenecektir. Alanda zorunlu alanların dışında tevhit gerçekleştirilmeden gerekli terk işlemleri sonrası inşaat ruhsatı düzenlenebilir.” şeklinde düzenlendiği belirlenmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan 2 ve 5 Nolu Planlama Bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Şeklindeki İmar Komisyonu Raporu görüşülerek, müzakere edilmiştir.

KARAR :

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (b) bendinde yer alan ek madde 6 doğrultusunda İlçemize ait uygulama imar planları üzerindeki yüksekliklere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar Komisyonu Raporu, Komisyondan geldiği şekliyle oyları ve oybirliği ile kabul edildi.

Başkan

Av. Muhammet Mustafa KOCAMAN
Kartepe Belediye Başkanı

Katip

Eda AÇIKYOL
Belediye Meclisi Üyesi

Yedek Katip

Murat SOYER
Belediye Meclisi Üyesi