	<p style="text-align: center;"><b>T.C.</b> <b>KARTEPE BELEDİYE</b> <b>MECLİSİ</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Rapor No:</b> <b>2020/17</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>İMAR KOMİSYONU</b> <b>RAPORU</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Rapor Tarihi:</b> <b>25/12/2020</b></p>
<p><b>KONU:</b> 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (b) bendinde yer alan ek madde 6 doğrultusunda ilçemize ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planları üzerindeki yüksekliklere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği,</p>		

Belediye Meclisimizin 02/12/2020 tarih ve 81 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20/10/2020 tarih ve 14387 sayılı yazısı incelendi.

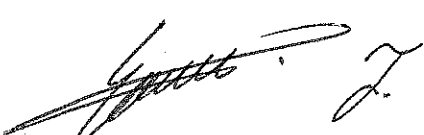
Yapılan müzakere neticesinde;

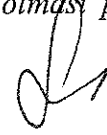
Planlama alanı olarak belirlenen Dumlupınar Mahallesi, G23.b.25.c.2.c-3b, G24.a.21.d.1.d-4a uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde yer alan 3678, 3679, 3680 nolu parselde bulunan "Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum Alanı" kullanımı ile Rahmiye ve Ataşehir Mahallesi, G24.d.01.c.1.d-4a-4d, 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.

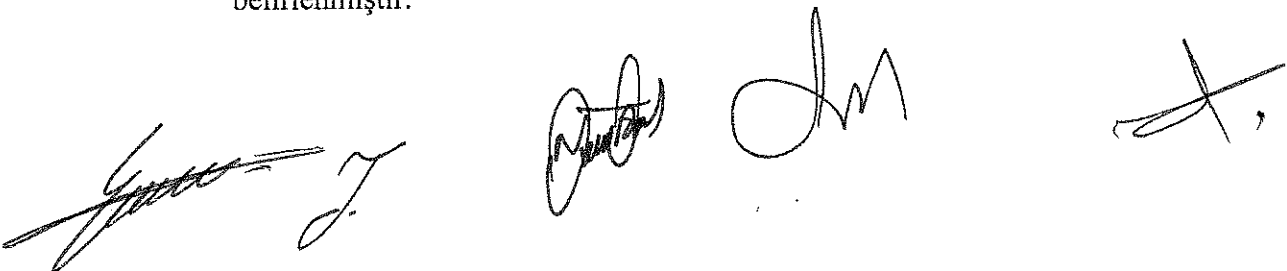
Bu kapsamda 20.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesinin (b) bendinde yer alan Ek Madde 6 doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde;

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."



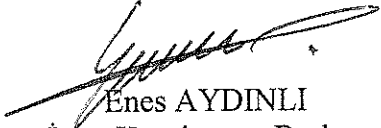




- şeklinde görüş bildirmiştir. Bu kapsamda alınan kurum görüşü doğrultusunda yapı yüksekliğinin “Yençok: 8 kat” olarak düzenlendiği,
3. Mevcut Uygulama İmar Planında 3680 nolu parselde bulunan “Belediye Hizmet Alanı (Katar Düzenleme ve Triyaj Alanı)” kullanımında yer alan planlarda yükseklik ile ilgili “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.

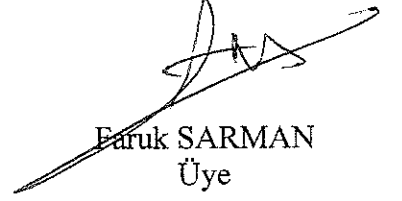


Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan 2 ve 5 Nolu Planlama Bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmektedir.

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


  
Enes AYDINLI  
İmar Komisyonu Başkanı

  
Tuğçe TİMUR  
Komisyon Başkan Vekili

  
Faruk SARMAN  
Üye

Niyazi AYDIN  
Üye  


Sabri SOYER  
Üye  


 <b>KARTEPE BELEDİYESİ</b>	<b>T.C. KARTEPE BELEDİYE MECLİSİ</b>	<b>Rapor No: 2020/18</b>
	<b>İMAR KOMİSYONU RAPORU</b>	<b>Rapor Tarihi: 25/12/2020</b>
<b>KONU:</b> Çepni Mahallesi G24.d.01.c.3.c pafta sınırı içerisinde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği,		

Belediye Meclisimizin 02/12/2020 tarih ve 87 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 24/11/2020 tarih ve 16243 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Planlama alanı olarak belirlenen Çepni Mahallesi G24.d.01.c.3.c uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde bulunan 3075 (yeni 153 ada 120 parsel) parsel ile ilgili 6 nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.


Bu kapsamda Kartepe Belediyesi, G.24.d.01.c nazım imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan "Sanayi Alanı, Otopark Alanı, Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı, 20.00 ve 15.00 metre genişliğinde İmar Yolu" kullanımlarına sahip 153 ada 120 nolu parselin güneyinde bulunan "Otopark Alanı" kullanımının parselin kuzeyinde planlanmasına ilişkin Kocaeli 2.İdare Mahkemesi'nin 2015/592 esas numaralı davası doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 16.07.2020 tarih ve 256 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinde;

- 153 ada 120 parsel ile ilişkin Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği kararları doğrultusunda parselin güneyinde bulunan "Otopark Alanı" kullanımını aynı büyüklükte olacak şekilde parselin kuzeyinde planlandığı belirlenmiştir.
- Değişikliğe konu 153 ada 120 nolu parselin güneyinde yeniden düzenlenen "Otopark Alanı" kullanımının "Sanayi Alanı" kullanımına olan yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak, parselin güney cephesinde "Sanayi Alanı" kullanımı olarak planlanan alanın yapı yaklaşma mesafesi ise çevresindeki Sanayi Alanı kullanımları ile uyumlu olacak şekilde 10.00 metre olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım İmar Planına esas yapılan 6 nolu planlama bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Sabri SOYER'in ret oyuna karşılık oyçokluğu ile uygun görülmektedir.

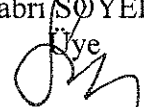
5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.


  
Enes AYDINLI  
İmar Komisyonu Başkanı

  
Tuğçe TİMUR  
Komisyon Başkan Vekili

  
Faruk SARMAN  
Üye

Niyazi AYDIN  
Üye  


Sabri SOYER  
Üye  


 <b>KARTEPE BELEDİYESİ</b>	<b>T.C. KARTEPE BELEDİYE MECLİSİ</b>	<b>Rapor No: 2020/19</b>
	<b>İMAR KOMİSYONU RAPORU</b>	<b>Rapor Tarihi: 25/12/2020</b>
<b>KONU:</b> Rahmiye Mahallesi G24.d.01.d.1.a pafta sınırı içerisinde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği,		

Belediye Meclisimizin 02/12/2020 tarih ve 88 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 24/11/2020 tarih ve 16244 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

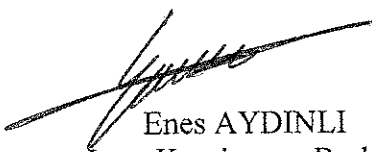
Planlama alanı olarak belirlenen Rahmiye Mahallesi G24.d.01.d.1.a uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde bulunan 159 ada 4 nolu parsel ve çevresi ile ilgili 5 nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.


Bu kapsamda Kartepe Belediyesi, G.24.d.01.d nazım imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan 159 ada 4 nolu parsel ve çevresinde "Yapı Yasaklı Alan" jeolojik formasyonunun planlara aktarılması ile ilgili hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 13.08.2020 tarih ve 278 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde; Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 23.01.2020 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu doğrultusunda imar planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Su Yüzeyi, 30.00 ve 20.00 metre genişliğinde İmar Yolu" kullanımlarının bulunduğu bölgede kullanım kararları değiştirilmeksizin "Uygun Olmayan Alan 1.1" olarak belirlenen jeolojik formasyonun planlara aktarıldığı belirlenmiştir.


Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım İmar Planına esas yapılan 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.

  
Enes AYDINLI  
İmar Komisyonu Başkanı

  
Tuğçe TİMUR  
Komisyon Başkan Vekili

  
Baruk SARMAN  
Üye

Niyazi AYDIN  
Üye  


Sabri SOYER  
Üye  
