

T.C.  
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ  
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Oluşturma Tarihi : 29.09.2023  
Rapor No : 2023/29  
Konu : Plan hükmü teklifi

Belediye Meclisimizin 05.09.2023 tarih ve 85 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 31.08.2023 tarih ve 70125 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Kartepe Planlama Bölgesi sınırları içerisinde Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 2.25. maddesinin eklenmesi ile ilgili teklifin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Söz konusu plan hükmü teklifinin; İlçemize gelen ziyaretçilerin önemli bir kısmının yaratacağı uzun süreli konaklama talebine ve yatırıma uygun, otel markalarının işleteceği ve konaklama envanterine dahil edilecek nitelikli yapı ihtiyacının yerel nüfusun ihtiyaçları da gözetilerek doğru şekilde planlanması ve konaklama tesislerine erişilebilirliğin hızlı olması gerekçeleri doğrultusunda hazırlandığı belirlenmiştir.

Hazırlanan Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine "*Kartepe İlçe genelinde şehrin tanıtımı ve konaklama tesislerine erişimin hızlı olabilmesi adına; turizm faaliyetlerinin gelişmesi ve turizm tesisleri teşvik kapsamında kent giriş aksı olan D100 Karayolu güzergahı üzerinde bulunan 3.000 m<sup>2</sup>'den büyük ticari parsellerde;*

a) Parselin mevcut yapılaşma koşulu ile hesaplanan yapılaşabilecek toplam inşaat alanı, tamamı emsale dahil alan olarak kabul edilecek olup ticaret olarak yapılaşabilir. Bu alana ilave olarak %50'si kadar ilave inşaat alanı turizm tesisi ve turizm tesisine bağlı işlevler yapma şartı ile iskân edilebilir. İlave İnşaat alanı olarak turizm tesisi yapılması durumunda, ticaret alanı ile birlikte turizm tesisi alanı için verilen ilave inşaat alanının toplamını aşmamak koşulu ile söz konusu turizm tesisi ve turizm tesisine bağlı işlevleri içeren yapılar için Yençok:Z+7 Kat, ticaret işlevli yapılar için Yençok:Z+6 Kat yapılaşma koşulu geçerlidir.

b) Parselin uygulama öncesi jeolojik ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda hazırlanan ayrıntılı zemin etüt çalışmaları sonucu elde edilen veriler ile mimari uygulama projeleri hazırlanacak olup bu doğrultuda yapılan geoteknik çalışmaları neticesinde gerekli görülmesi durumunda yapı alanı için temel çukuru kazı destek yapısı ve temel altı DSM kolonları ile zemin iyileştirilmesi yapılacaktır." şeklinde 2.25. maddesinin eklenmesine ilişkin teklif edildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümü teklifine ticari fonksiyonların yoğun olduğu bölgelerde yapılaşmanın olması, her türlü afete dayanıklılığın artırılması ve parselde oluşan değer artışının kamuya kazandırılması adına; "D100 Karayolu güzergahı üzerinde bulunan" ibaresinden sonra "**B-4 yapılaşma koşuluna sahip ve**" ibaresinin, (a) maddesinde yer alan "**Yençok:Z+6 Kat yapılaşma koşulu**" ibaresinden sonra "**geçerli olup bu hükümden istifade eden yapılarda çatı piyesi yapılmasına izin verilmez.**" ibaresinin eklenmesi, (b) maddesinin "*Parselde uygulama öncesi jeolojik, jeofizik ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda hazırlanan ayrıntılı zemin etüt çalışmaları sonucu elde edilen veriler ile mimari/statik uygulama projeleri hazırlanacak olup bu doğrultuda yapılan geoteknik çalışmaları neticesinde yapı alanı için temel altı mühendislik dolgusu (Karayolları Genel Müdürlüğü, TSE ve ASSHO gibi standartlara uygun), temel çukuru kazı destek yapısı ve temel altı DSM kolonları, çimento enjeksiyonu, jetgraut vb. zemin iyileştirme yöntemlerinden bir ya da birkaçı kullanılmalıdır. Herhangi bir iyileştirme projesi yapılmış olsa dahi önce standartlara uygun mühendislik dolgusu yapılmalıdır.*" şeklinde değiştirilmesi ve (c) bendi olarak "*Bu plan hükmü kullanılmak suretiyle yapı yapmak isteyen parsel sahiplerinden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek madde 8. maddesinde tanımlanan değer artış hesaplama usulü ile değer artış bedeli alınmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez*" ibaresinin eklenmesi suretiyle Komisyonumuzca Yakup KALMUK ve Faruk CENGİZHAN'ın ret oylarına karşılık oy çokluğu ile tadilen 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  
Ali Rıza SUBAŞI

Üye  
Eda AÇIKYOL

Üye  
Faruk CENGİZHAN

Üye  
Yakup KALMUK