

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 5(2019)
Toplantı : 10
Birleşim : 1

Oturum : 1
Karar Tarihi : 03.10.2023
Karar No : 92

Karar Özeti: Plan Hükümü Teklifi

KARAR

İmar Komisyonunun "Plan hükümü teklifi" ile ilgili 29 sayılı raporu okundu.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

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 hükümü teklifinin; İlçemize gelen ziyaretçilerin önemli bir kısmının yaratacağı uzun süreli konaklama talebine ve yatırıma uygun, otel markalarının işleteceği ve konaklama envanterine dâhil 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 m²'den büyük ticari parsellerde;*

a) Parselin mevcut yapılaşma koşulu ile hesaplanan yapılaşabilecek toplam inşaat alanı, tamamı emsale dâhil 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.

Başkan Vekili
Orhan AKYÜZ
Meclis 1. Başkan Vekili

Katip
Niyazi AYDIN
Belediye Meclisi Üyesi

Katip
Fatma ÖZTAŞKIN
Belediye Meclisi Üyesi

Tasdik Olunur
03.10.2023

.....

Bu belge, e-Belediye Bilgi Sistemi'nde güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 5(2019)
Toplantı : 10
Birleşim : 1

Oturum : 1
Karar Tarihi : 03.10.2023
Karar No : 92

Karar Özeti: Plan Hükümü Teklifi

KARAR

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 hükümü 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.

Şeklindeki İmar Komisyonu Raporu görüşülerek, müzakere edilmiştir.

KARAR:

İmar Komisyonunun "Plan hükümü teklifi" ile ilgili 29 sayılı raporu Komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Faruk CENGİZHAN, Kerem YILMAZ, Özlem ÇANKAYA, Ayla Aydın DEMİR, Sabri SOYER, Murat İSKENDEROĞLU, Yakup KALMUK, Esat ALİOĞLU ve Fedai YAZICI'ın ret oylarına karşılık oy çokluğu ile kabulüne karar verildi.

Başkan Vekili
Orhan AKYÜZ
Meclis 1. Başkan Vekili

Katip
Niyazi AYDIN
Belediye Meclisi Üyesi

Katip
Fatma ÖZTAŞKIN
Belediye Meclisi Üyesi

Tasdik Olunur
03.10.2023

.....