

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Oluşturma Tarihi : 22.02.2023
Rapor No : 2023/5
Konu : Plan hükmü teklifi.

Belediye Meclisimizin 01.02.2023 tarih ve 19 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 30.12.2022 tarih ve 52524 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Kartepe Planlama Bölgesi sınırları içerisinde Dumlupınar Mahallesi'nde yer alan 372 ada 26 nolu parsel ile ilgili Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri'ne "2.24.Dumlupınar Mahallesi, 372 ada, 26 parsel de B-4 Nizam yapılaşma koşullu alanda 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 tüm fonksiyonlar için *Yençok: Z+8 KAT yapılaşma koşulu geçerlidir.*" şeklinde 2.24. maddesinin eklenmesine ilişkin Uygulama İmar Planı Plan Hükümü teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan Uygulama İmar Planı Plan Hükümü teklifi ile;

Söz konusu parselin mevcut uygulama imar planında "B-4 yapılaşma koşullu Ticaret Alanı (T2)" kullanımı olarak planlandığı belirtilerek Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.maddesinin g bendinde yer alan "Ticaret alanı olarak belirtilen yerlerde iş merkezi, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otopark, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir." ifadelerine dayanılarak teklif edildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca bahse konu parsel ile ilgili Kocaeli Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 25.01.2023 tarihli onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Kocaeli Büyükşehir Belediyesi-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.02.2023 tarih ve E-46754982-804.01-00002611914 sayılı yazısı ile verilen kurum görüşünde teklif edilen plan hükmündeki kat artışına yönelik yapı yüksekliği ile ilgili olarak "6 ile 13 kat aralığında binalar yapıldığı takdirde binaların yüksek deprem kuvveti etkisinde kalacağı yapı yer uyumunun sağlanamayacağı 6 kattan küçük ve 13 kattan büyük binaların yapıldığı takdirde yapı yer uyumunun sağlanacağı hesaplanmıştır. Söz konusu parsel yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan 5.1 (ÖA 5.1) olarak belirtilmiş olup yerel zemin sınıfı ZD olduğundan zemin iyileştirme yöntemleri dikkate alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir. Eğer 6 kat ve 13 kat arası binaların yapılması düşünülüyorsa deprem riski, rezonans, zemin büyütme etkileri ile her türlü durumda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" çerçevesinde gerekli inşaa önlemler alınarak binalar inşa edilmelidir." şeklinde ifade edildiği ve dolayısıyla yapı yer uyumunun sağlanamayacağı belirlenmiştir.

Bununla birlikte parselin Cengiz Topel Havalimanı mania hattı içinde yer alması nedeniyle Kocaeli Cengiz Topel Havalimanı Müdürlüğü'nün 14.02.2023 tarih ve E-26901292-349-861 sayılı alınan kurum görüşü doğrultusunda "...bölgedeki yapılaşmanın Annex 14 mania sınırlama yüzeylerini ihlal etmeyecek şekilde gerçekleştirilmesi koşuluyla Havalimanı için AIP'de ilan edilmiş olan aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediğinin değerlendirildiği ..." ifade edilmiştir.

Başkan
Enes AYDINLI

Başkan Vekili
Hakan ÖZÇELİK

Üye
Erol YILMAZ

Üye
Kerem YILMAZ

Üye
Sabri SOYER

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Oluşturma Tarihi : 22.02.2023
Rapor No : 2023/5
Konu : Plan hükmü teklifi.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükmüne ait “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin” 8. Maddesi gereği ilgili kurum ve kuruluşlardan görüşlerin alındığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan 372 ada 26 nolu parselde yapılacak yapının alınan kurum görüşleri ile çevresindeki kentsel doku ve yapılaşmalar dikkate alınarak plan bütünlüğü çerçevesince teklif edilen Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükmü 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.

Başkan
Enes AYDINLI

Başkan Vekili
Hakan ÖZÇELİK

Üye
Erol YILMAZ

Üye
Kerem YILMAZ

Üye
Sabri SOYER