




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	11.05.2018
	Karar No	293
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	06.04.2018	2018-47118
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Mayıs ayı 1. birleşimi 11.05.2018 Cuma günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 293 sayılı karardır.		

KONU:

Körfez Belediyesi, plan notu değişikliğine ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.04.2018 tarih ve 102. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları kapsamında, "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri"nde değişiklik ve ilaveler içeren ve Körfez Belediye Meclisi'nin 02.03.2018 tarih ve 18 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; *“Binaların konumlanacağı parsellerde/adalarda tabanda daha az alan kullanımı sağlayarak betonlaşmanın önüne geçmek ve daha yeşil bir yaşam alanı oluşturabilmek amacıyla; meri imar planında 3 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip, Taks değeri:0,30 ve üstünde yer alan ayırık yapılaşma nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında ada ve parsel ölçeğinde hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla Kaks değeri arttırılmaksızın, taks değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır. Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m2 alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000 m2 nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır. Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükmünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez.”* hükmü ile ilgili Belediyemiz Meclisi'nin 15.06.2017 tarih ve 378 sayılı kararı ile onaylanan Kartepe İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan hükümlerinde söz konusu maddenin değiştirildiği gerekçesi ve il genelinde uygulama bütünlüğü sağlanması amacı ile Körfez İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında 2.9. maddesindeki mevcut ifadenin *“Binaların konumlanacağı parsellerde/adalarda tabanda daha az alan kullanımı sağlayarak betonlaşmanın önüne geçmek ve daha yeşil bir yaşam alanı*





*oluşturabilmek amacıyla; meri imar planında 3 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip, Taks değeri:0,30 ve **KAKS/EMSAL değeri: 0,75 ve üstünde** yer alan ayrık yapılaşma nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında **ada ve parsel ölçeğinde hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla Kaks değeri arttırılmaksızın, taks değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır. Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m2 alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000 m2 nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır. Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükümünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez.”** olarak değiştirilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.*

Söz konusu öneri uygulama imar planı plan notuna “Taks değeri; 0,30 ve üstünde” ifadesinden sonra gelmek üzere “KAKS/EMSAL değeri 0.90 ve üstünde” ifadesinin eklenmesi suretiyle yeniden düzenlenmesine ilişkin uygulama imar planı hükmü değişikliği teklifinin Körfez Belediyesi Meclis Kararında “İlimtepe bölgesinin düzenli gelişiminin sağlanması, tabanda daha az kullanımla betonlaşmanın azaltılması, daha büyük parsellerde toplu yapılaşmanın teşvik edilmesi adına, bölgede E=0,75 ve Hmax: 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarının söz konusu plan hükmüne dahil edilmesi” amacıyla “...**Taks değeri:0,30 ve KAKS/EMSAL değeri: 0,75 ve üstünde...**” olarak düzeltilmesi suretiyle tadilen uygun görüldüğü belirlenmiştir.

Sonuç olarak, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen, il genelinde plan notlarında bütünlük sağlanması amacıyla hazırlanması gereken uygulama imar planı değişikliği teklifinin “*Binaların konumlanacağı parsellerde/adalarda tabanda daha az alan kullanımı sağlayarak betonlaşmanın önüne geçmek ve daha yeşil bir yaşam alanı oluşturabilmek amacıyla; meri imar planında 3 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip, Taks değeri:0,30 ve üstünde, KAKS/EMSAL değeri: 0,90 ve üstünde yer alan ayrık yapılaşma nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla Kaks değeri arttırılmaksızın, Taks değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır.*

Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m2 alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000 m2'nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır. Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükümünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez.” şeklinde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**



Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-1889,58** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış teklifin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 16.04.2018

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.05.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Körfez Belediyesi, plan notu değişikliğine ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

...../05/2018

Başkan V.
Mehmet Zekeriya ÖZAK

Katip Üye
Tuba ŞENSOY

Katip Üye
Özlem EKŞİ ŞAHİNKAYA