




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	12.09.2019
	Karar No	351
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	14.06.2019	2019-612697
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 12.09.2019 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 351 sayılı karardır.		

KONU:

Kartepe Belediyesi sınırları içerisinde Belediyemiz Meclisi'nce onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına açılan davalara ilişkin mahkeme kararları çerçevesinde yapılan düzenlemeler ile gelişme konut alanlarındaki tabloların kaldırılarak alt ölçekli planlar ile konum ve büyüklükleri plana aktarılan donatı alanlarının aktarılması ilgili 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 20.06.2019 tarih ve 59. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi sınırları dahilinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Kartepe Belediye Başkanlığı'nın 15.08.2018 tarih ve 2481-9652 sayılı yazısı ve aynı zamanda Kartepe 7 nolu planlama bölgesine açılan davaların planların iptali yönünde neticelenmiş olması sonucunda gerek 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında gerekse 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında değişiklik yapılması gerekliliğinin hasıl olduğu, bu doğrultuda Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi sınırları dahilinde Belediyemiz Meclisince onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili mahkeme kararlarının yerine getirilmesi, Belediyemiz Meclisi'nin 14.12.2017 tarih ve 746, 747, 748, 749, 750 ve 751 sayılı meclis kararları ile onaylanan 1, 2, 3, 4, 6 ve 9 nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve 11.01.2018 tarih ve 39, 40 ve 41 sayılı meclis kararları ile onaylanan 5, 7 ve 8 nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planları doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanlarındaki tabloların kaldırılarak, alt ölçekli planlar ile konum ve büyüklükleri plana aktarılan donatı alanlarının nazım imar planına aktarılması amacı ile planların kademeli birlikteliği ilkesi çerçevesinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu hazırlandığı belirlenmiştir.

Kartepe Belediye Başkanlığı'nın 15.08.2018 tarih ve 2481-9652 sayılı yazısındaki talepleri ve ilgili mahkeme kararlarını yerine getirmek amacı ile İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım imar planı revizyonu doğrultusunda;





- Tepetarla Mahallesi ile ilgili dava kararları doğrultusunda yeniden bir düzenlemeye gidildiği, Tepetarla Mahallesi kapsamında zemin etütleri doğrultusunda AJE olarak belirlenmiş ve yürürlükteki planlarda bu doğrultuda “**Park Alanı**” olarak planlanmış 150 metre genişliğindeki bandın plan onama sınırı dışına çıkarılmasının bölgede yaşanan sorunların çözümü ve bölgede yaşayanların talepleri kapsamında etkili olmayacağı görüşü doğrultusunda, mevcutta eski köy yerleşik alanının ve yoğun konut dokusunun bulunduğu bölgenin 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planında “**Kentsel Yerleşme Alanı**”, 1/25.000 ölçekli nazım imar planında “**Meskun Konut Alanı**” olarak gösterildiği, gelişme konut alanlarının planlama bölgesinin güneyinde yer alan ve arazi çalışmaları sonucunda mevsimsel olarak su hareketlerinin olduğu belirlenen bölge ile sınırlandırıldığı, ulaşım şemasının mevcut yerleşim doğrultusunda yeniden düzenlendiği ve planlara işlendiği, zemin etüdü ile ilgili verilerin plana aktarıldığı; il genelinde Kuzey Marmara Fay Hattı aksı boyunca yapılacak detaylı etüt çalışmaları sonrasında Tepetarla Mahallesi’nin bulunduğu alanın alt ölçekli planlarda kullanım kararları ile yapılaşma koşullarının yeniden düzenleneceği,
- İptal kararı gereği alt ölçekli planlama çalışmaları tamamlanmış gelişme alanlarında donatı alanlarının yerleri belirlendiğinden üst ölçekli planlara da aktarılması gerekliliğinin oluşması nedeni ile Kartepe İlçesi sınırları dahilinde yer alan K 1, K 3, K 4, K 12, K 13, K 14 nolu konut, turizm ve küçük sanayi gelişme alanlarındaki donatı alanlarının planın onaylanmasından bu yana geçen süre zarfında projeksiyon nüfus değerlerinde ve gelişme eğilimlerinde bir değişiklik olmadığı belirlenmesi nedeni ile herhangi bir değişiklik yapılmadan 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarıldığı ve Kartepe Planlama Bölgesi Sosyal Donatı Alan Gereksinimi Tablosunun kaldırıldığı,
- “**Küçük Sanayi Alanı**” kullanımına sahip gelişme alanı niteliğindeki K 13 bölgesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Kartepe Belediye Meclisi’nin 03.09.2019 tarih ve 54 sayılı kararı ile hızlı tren projesinin değişmesi nedeni ile bahse konu bölgeye ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı Sosyal Donatı Alan Gereksinimi Tablosu doğrultusunda revize edildiği belirlenmiş olup, bahse konu bölgenin 1/5000 ölçekli nazım imar planına donatı aktarımında bahse konu meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının esas alındığı,
- Gelişme alanlarında yer alması nedeni ile 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmemiş 12,00 metre ve üzeri genişlikteki ulaşım akslarının 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarıldığı,
- Revizyon süreci öncesinde Kartepe İlçesi sınırları dahilindeki belde belediyeleri tarafından onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu sürecindeki kurum görüşleri doğrultusunda taşkın alanları, enerji nakil hatları, dere aksları, ilgili kurumlarca belirlenen TEM Otoyolu kamulaştırma sınırı, sit alanları, Cengiz Topel Havaalanı Askeri Güvenlik Sınırı gibi kararlardaki eksikliklerin ya da değişikliklerin planlara aktarıldığı, bu kapsamda özellikle TEM Otoyolu kamulaştırma sınırındaki değişiklikler doğrultusunda kullanımların da değiştirildiği,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olarak plan onama sınırlarındaki farklılıkların giderildiği,
- 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasındaki gösterim tekniği nedeni ile oluşmuş ada kenarı ve kullanım sınırı farklılıklarının düzeltilendiği,



- Kartepe İlçesi genelinde onaylanmış mevzii imar planları revizyon 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarılmış olmasına karşın sehven unutulmuş ya da kısmen planlara işlenmiş olduğu belirlenen Nusretiye Mahallesi 101 ve 103 nolu adalarda yer alan Doğa Evleri ile Hikmetiye Mahallesi 129 nolu parselde yer alan Doruk Dağ Evleri Sitesi'ne ait mevzi imar plan kararlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarıldığı,
- Kartepe Turizm Master Planı'nda Tepetarla – Derbent – Acısu Rekreasyon Alanı Projesi olarak yer verilen ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında bahse konu proje kapsamında “**Açık Spor Alanı**” olarak düzenlenmiş yaklaşık 161 ha büyüklüğündeki alanın Sapanca Yolu ile İzmit – Yalova Otoyolu arasındaki kalan kısmının gerek alan bütünlüğünün ulaşım askları ile bölünmesi gerekse bölgede yaşayan halkın bahse konu alanın spor alanından çıkarılarak ticaret ya da konut alanı olarak düzenlenmesi talebi doğrultusunda “**Açık Spor Alanı**” kullanımından çıkarılması ancak zemin formasyonunun “**Uygun Olmayan Alan**” olması nedeni ile “**Diğer Tarım Alanı**” olarak düzenlendiği,
- Kocaeli Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü (Kocaeli Cengiz Topel Havalimanı Müdürlüğü) ile yapılan yazışmalar doğrultusunda 14.12.2015 tarihinde hazırlanarak Belediye Başkanlıklarına dağıtımı yapılan Havalimanı Mania Planının nazım imar planına aktarılması gereken kısımları ile ilgili gerekli düzenlemelerin yapıldığı

tespit edilmiştir.

Sonuç olarak mahkeme kararlarının uygulanmasına ve planlar arasındaki teknik sorunların çözülmesine yönelik hazırlanan nazım imar planı revizyonu teklifinin nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği, planların kademeli birlikteliği ilkesi çerçevesinde hazırlandığı belirlendiğinden, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan değişikliklere ek olarak, Komisyonumuzca;

- Köseköy Mahallesi sınırları dahilinde, G24d.01a. ve G24d.01b. nazım imar planı paftasında yer alan 129 nolu parsel, 480 ada 1 nolu parsel ile 481 ada 1 nolu parseldeki kullanımların mevcuttaki mezarlık alanı sınırlarına uygun olarak düzenlenmesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu kapsamda mevcut mezarlık duvarları esas alınmak sureti ile 480 ada 2 nolu parsel ve 481 ada 2 nolu parsel içerisinden kullanımlar arasında sınır teşkil etmesi ve erişilebilirliği sağlamak amacı ile 7,00 metre genişliğinde yol geçirilecek şekilde düzenleme yapılması,
- K 13 nolu “**Küçük Sanayi Alanı**” kullanımına sahip gelişme alanı güneyinde yer alan ve 322 ile 323 nolu adalar arasından geçen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 15,00 metre olarak düzenlenmiş yolun bahse konu alanın ulaşım şeması ile bütünlük arz etmesi nedeni ile süreklilik arz edecek şekilde 20,00 metre olarak düzenlenmesi ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarılması,
- Nusretiye Mahallesi 101 ve 103 nolu adalarda yer alan Doğa Evleri ile Hikmetiye Mahallesi 129 nolu parselde yer alan Doruk Dağ Evleri Sitesi'ne ait mevzi imar plan kararlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planına yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve mevzi imar planına uygun olarak aktarılması, onaylı planlar dışında yeni bir düzenlemeye gidilmemesi,
- Plan onama sınırının yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve revizyon süreci sonrasında yapılan plan değişiklikleri doğrultusunda revize edilmesi sureti ile **tadilen uygun görülmüştür.**



Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği, **1/50.000 ÇDP-218,194, 1/25.000 NİP-841,53, 1/5.000 NİP-849,93** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış revizyon teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6-b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 06.09.2019

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.09.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kartepe Belediyesi sınırları içerisinde Belediyemiz Meclisi'nce onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına açılan davalara ilişkin mahkeme kararları çerçevesinde yapılan düzenlemeler ile gelişme konut alanlarındaki tabloların kaldırılarak alt ölçekli planlar ile konum ve büyüklükleri plana aktarılan donatı alanlarının aktarılması ilgili 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri Halil İbrahim BAŞÇİFTCİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ, Gökür BEKTAŞ; İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri Nurettin BULUT, Fevzi CANBAZ, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ'in ret, ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyeleri Mustafa GÜRİSOY ve Zeki KARATAŞ'ın çekimsiz oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

Başkan
Tahir BÜYÜKAKIN

Katip Üye
Güzin TAŞTEKİN

Katip Üye
Fatmanur ÇELİK