



**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇALIŞINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	12.12.2019
	<b>Karar No</b>	487
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	08.11.2019	2019-810280
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Aralık ayı 1. birleşimi 12.12.2019 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 487 sayılı karardır.		

**KONU:**

Kartepe Belediyesi, Uzuntarla Mahallesi, G24.d çevre düzeni planı, G24.d2 ve G24.d.03.b, G24.d.04.a nazım, G24.d.03.b.3.c, 3.d, G24.d.04.a.3.a, G24.d.04.a.4.a, 4.b, 4.c, 4.d uygulama imar planı paftası, 512543-514188 yatay, 4510939-4510636 düşey koordinatları arasında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 22.08.2019 tarih ve 308 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 14.11.2019 tarih ve 71. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan, Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Uzuntarla Mahallesi, G24.d çevre düzeni planı, G24.d2 ve G24.d.03.b, G24.d.04.a nazım, G24.d.03.b.3.c, 3.d, G24.d.04.a.3.a, G24.d.04.a.4.a, 4.b, 4.c, 4.d uygulama imar planı paftası, 512543-514188 yatay, 4510939-4510636 düşey koordinatları arasında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 22.08.2019 tarih ve 308 sayılı kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 30.09.2019-30.10.2019 tarihleri arasında askıya çıkartılan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı, Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Uzuntarla Mahallesi sınırları içerisinde kalan “Kartepe Doğal Yaşam Parkı D100 Karayolu Bağlantı Kolları Projesi” kapsamında Doğal Yaşam Parkı'nın otopark ihtiyacını karşılamak adına otopark projesinin de içinde barındıran söz konusu projenin planlara işlenmesi talebi ve Kocaeli Valiliği, İl İdare Kurulu Başkanlığı'nın 26.03.1986 tarih ve 1569 sayılı kararında belirtilen sınırlar çerçevesinde;

- Meri 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” kullanımında kalan 153 ada 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 nolu parseller ile 153 ada 4 ve 13 nolu parsellerin bir kısmının “Kentsel Yerleşme Alanları” kullanımına dahil edilmesi,
- Meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımına sahip 152 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller, 153 ada 1, 12 nolu parseller, 175 ada 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 31, 33 nolu parseller ve 153 ada 13 nolu parsel ile 175 ada 20, 27, 29, 30, 32 nolu parsellerin bir kısmı ile birlikte “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” kullanımına sahip 153 ada 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 nolu





- parseller ile 153 ada 4 ve 13 nolu parsellerin bir kısmının “Ticaret Alan (T2)” olarak düzenlenmesi,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımına sahip 152 ada 1, 2, 3 nolu parseller, 175 ada 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 31, 33 nolu parseller ve 175 ada 20, 27, 29, 30, 32 nolu parseller ile 152 ada 4 nolu parselin bir kısmı, “Park ve Yeşil Alan” kullanımına sahip 153 ada 1 ve 12 nolu parsellerin bir kısmı ve “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” kullanımında kalan 153 ada 5, 6, 7 nolu parseller ile 153 ada 3, 4, 8 nolu parsellerin bir kısmının “Ticaret Alan (T2)” olarak düzenlenmesi, Doğal Yaşam Parkı’na hizmet edecek şekilde 152 ada 4 nolu parselin bir kısmı, 153 ada 3, 4, 8, 9, 10, 11, 13 nolu parsellerin bir kısmı ile 14 nolu parselin tamamının “Otopark Alanı” olarak düzenlenmesi,
  - Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;
    - a) Kuzeyinde bulunan dereye bakan cephesinden 30.00m. diğer cephe hatlarından 10.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:0.60, Yençok:9.50 m. yapılaşma koşulu ile “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımına sahip 175 ada 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 31, 33 nolu parseller ve 175 ada 20, 27, 29, 30, 32 nolu parsellerin bir kısmı ile karayolundan 25.00m. diğer cephe hatlarından 10.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:0.60, Yençok:9.50 m. yapılaşma koşulu ile “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımına sahip 152 ada 1, 2, 3 nolu parseller ve 4 nolu parselin bir kısmı ile “Park Alanı” ve imar yolu kullanımına sahip 153 ada 1 ve 12 nolu parsellerin bir kısmının yapı yaklaşma mesafeleri korunacak şekilde E: 0.30, Yençok: 2 Kat yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alanı (T2)” olarak düzenlenmesi,
    - b) 153 ada 4 nolu parselin bir kısmında yer alan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” kullanımının formu, yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri korunmak suretiyle “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” kullanımında kalan 153 ada 5, 6, 7 nolu parseller ile 153 ada 3, 4, 8 nolu parsellerin bir kısmının karayolundan 25.00m. diğer cephe hatlarından 5.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E: 0.30, Yençok: 2 Kat yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alan (T2)” olarak düzenlenmesi,
    - c) 152 ada 4 nolu parselin bir kısmı ile “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” kullanımında kalan 153 ada 3, 4, 8, 9, 10, 11, 13 nolu parsellerin bir kısmı ile 14 nolu parselin tamamının “Otopark Alanı” olarak düzenlenmesi,
    - d) 152 ve 153 nolu adalar arasında yer alan 10.00m. genişliğindeki imar yolunun kaldırılarak yeniden 152 ada 4 nolu parselde oluşturulan “Otopark Alanı” ile “Ticaret Alan (T2)” kullanımları arasında kuzey-güney doğrultusunda 10.00m. genişliğinde imar yolunun düzenlenmesi
    - e) “Kartepe Doğal Yaşam Parkı D100 Karayolu Bağlantı Kolları Projesi”nin planlara işlenmesine yönelik 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Belediyemiz Meclisi'nin 22.08.2019 tarih ve 308 sayılı kararı ile onaylandığı anlaşılmıştır.

Bahri ÇOLAK, Yılmaz GÜNGÖR ve Hayrettin TOKER tarafından sunulan itirazlarda; 152 ada 1 ve 2 nolu parseller ile 175 ada 31, 32 ve 33 nolu parsellerin plan değişikliği öncesi E:0.60 Yençok: 9.50 yapılaşma koşulu ile “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımında kalmaktayken Belediyemiz Meclisi'nin 22.08.2019 tarih ve 308 sayılı kararı ile onaylanan planda E:0.30 yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alanı” kullanımına



dönüştürülmesinin hak kaybına neden olduğu gerekçesiyle yapılan plan değişikliğinin değişiklik öncesi yapılaşma koşulları ile birlikte kullanımının “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kararına döndürülmesi yönünde itirazda bulunulduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca Komisyon görüşmeleri esnasında Mustafa AYDEMİR tarafından 175 ada 21 nolu parsel ile ilgili yine aynı gerekçeler ile itirazda bulunulduğu belirlenmiştir.

Bahri ÇOLAK, Yılmaz GÜNGÖR, Hayrettin TOKER ve Mustafa AYDEMİR tarafından sunulan itirazlar irdelendiğinde; yapılan 1/50000 çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile değişiklik öncesi “E:0.60 Yençok: 9.50” yapılaşma koşulu ile “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımında kalan itiraza konu parsellerinde içinde bulunduğu alanın bölgede bulunan “Doğal Yaşam Parkı” ile bütünlük sağlamayan “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” fonksiyonunun kaldırılması gerektiği ve alanda ihtiyaç duyulan ticaret fonksiyonlarının yer alabilmesi adına “E: 0.30, Yençok: 2 Kat yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alan (T2)” olarak düzenlendiği belirlenmiştir.

Sonuç olarak; Belediyemiz Meclisi'nin 22.08.2019 tarih ve 308 sayılı kararıyla onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazlar, oluşan hak mağduriyetinin giderilmesi adına 152 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parseller ile 175 ada 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 nolu parsellerin bulunduğu imar adalarının ticaret fonksiyonu ve yapı yaklaşma mesafeleri korunacak şekilde yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok: 3Kat olarak düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **İÇDP-218,198, NİP-841,55, NİP-849,100, UİP-25667,16** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 04.12.2019

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.12.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Kartepe Belediyesi, Uzuntarla Mahallesi, G24.d çevre düzeni planı, G24.d2 ve G24.d.03.b, G24.d.04.a nazım, G24.d.03.b.3.c, 3.d, G24.d.04.a.3.a, G24.d.04.a.4.a, 4.b, 4.c, 4.d uygulama imar planı paftası, 512543-514188 yatay, 4510939-4510636 düşey koordinatları arasında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 22.08.2019 tarih ve 308 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-izmalıdır

**Başkan**  
**Tahir BÜYÜKAKIN**

**Katip Üye**  
**Güzin TAŞTEKİN**

**Katip Üye**  
**Fatmanur ÇELİK**