




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>SALDIRINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	11.03.2021
	Karar No	135
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.01.2021	2021-1354284
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Mart ayı 1. birleşimi 11.03.2021 Perşembe günü saat 15:00 'te +yaptığı toplantısında alınan 135 sayılı karardır.		

KONU:

Kartepe Belediyesi, Maşukiye Mahallesi, G24.d.2 ve G24.d.03.c nazım imar planı paftaları, 217 ada 1, 3, 4 ve 5 No'lu parsellerde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.02.2021 tarih ve 53. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Maşukiye Mahallesi, G24.d.2 ve G24.d.03.c nazım imar planı paftaları, 217 ada 1 No'lu parsel (eski 3107), 3 No'lu parsel (eski 1191), 4 No'lu parsel (eski 688) ve 5 No'lu parsel (eski 687) ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Kartepe Belediye Başkanlığı- Plan ve Proje Müdürlüğü; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Maşukiye Mahallesi, G24.d.2 ve G24.d.03.c nazım imar planı paftaları, meri 1/25.000 ölçekli nazım imar planında "Ticaret Alanı", "Mevcut Konut Alanı" kullanımları ve imar yolunda; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Konut Alanı", "Ticaret Alanı", "Kültürel Tesis Alanı", "Park Alanı" kullanımları ve 20.00 metre genişliğindeki imar yolunda kalan 217 ada 1, 3, 4 ve 5 No'lu parsellerin bulunduğu alanda ulaşım sürekliliğinin sağlanması bununla birlikte turizm faaliyetlerinin artması sonucu yatırımların yapılabileceği alanlara ihtiyaç duyulması sebebiyle bölgenin turizm alanı ihtiyacının giderilmesi adına;

1/25.000 ölçekli nazım imar planında 20.00 metre genişliğindeki imar yolunun güneye ötelenerek 217 ada 1 No'lu parselin "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" (TİCTK), "Ticaret Alanı" ve imar yolu, 217 ada 3 ve 4 No'lu parselin "Ticaret Alanı" ve imar yolu, 217 ada 5 No'lu parselin "Ticaret Alanı" olarak, 1/5000 ölçekli nazım imar planında 217 ada 1 No'lu parselin 190 k/ha yoğunluğa sahip "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" (TİCTK), "Park Alanı", "Özel Sosyal Altyapı Alanı" ve 20.00 metre genişliğindeki imar yolu, 217 ada 3, 4 ve 5 No'lu parsellerin "Ticaret Alanı", "Kültürel Tesis Alanı" ve 20.00 metre genişliğindeki imar yolu olarak düzenlenmesi talebi çerçevesinde, gerek alanda yoğunluk artışına sebebiyet vermemek gerekse gösterim tekniği açısından 217 ada 1 No'lu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planında 217 ada 1 No'lu parselin yoğunluk değeri yazılmaksızın "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" (TİCTK), "Park Alanı", "Özel Sosyal Altyapı Alanı" ve 20.00 metre genişliğindeki imar yolu, 217 ada 3, 4 ve 5 No'lu parsellerin "Ticaret Alanı", "Kültürel Tesis Alanı" ve



20.00 metre genişliğindeki imar yolu olarak düzenlenmesine yönelik 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 'ne görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 22.01.2021 tarih ve 1372128 sayılı yazısı ile; “...*Binaların Yangından Korunma Yönetmelik gereği plan değişikliği yapılmasının uygun görüldüğü...*”;

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı 05.03.2021 tarih ve 1426925 sayılı yazısı ile; “...*parsel içerisinde otopark çözülmesi, bölgede oluşacak otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik "Genel Otopark Alanı" ayrılması ve 20.00m'lik imar yolunun güneybatısında yer alan kavşak kavşağın ekli dosyada yer alan projeye uygun olarak düzenlenmesi önerildiği...*”;

- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 12.02.2021 tarih ve 33421194 sayılı yazısı ile; “...*Söz konusu parsellerde yapılacak Nazım İmar Planı değişikliğinin yukarıda yer alan yönetmelik maddesinde de belirtilen ve ilgi yazınız ekinde gönderilen hesap tablosunda da görüldüğü üzere yoğunluk arttırıcı değişiklik olmaması, mevcut hatların cazibe ile çalışmasından dolayı sistemin bütünlüğünün sağlanması amacıyla atıksu ve içmesuyu hatlarının yerinde korunması, bölgede oluşacak atıksuların kanalizasyon şebekesine bağlanması koşuluyla Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı...*” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin; Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda hazırlanan kavşak projesinin planlara aktarılması ile 217 ada 4 No'lu parseldeki ada kenarlarının yeniden düzenlenmesi ve Kartepe Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri'nin 2.3. Turizm Alanları başlığının altına 2.3.3. Karma Kullanım Alanları maddesinin “*Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. Konut kullanım oranları alanda gerçekleşecek proje çerçevesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.*” eklenmesi ve plan değişikliğine konu sahada gerçekleştirilecek proje kapsamında yapılaşma koşullarının alanın %50'sinin konut yapılmasına olanak sağlayacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmesi koşuluyla **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41981578, NİP-41040587** 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. 01.03.2021



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.03.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kartepe Belediyesi, Maşukiye Mahallesi, G24.d.2 ve G24.d.03.c nazım imar planı paftaları, 217 ada 1, 3, 4 ve 5 No'lu parsellerde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Ak Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER ve İsmet GÜRLER'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ, Erhan AKPINAR ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ'ın ret, SAADET Partisi Meclis Grubu Üyeleri Mustafa GÜRSOY ve Zeki KARATAŞ'ın çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye