




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | |
|--|---------------------------------------|--------------|
|  KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>KALDIRGICA OLUYOR</small> | Karar Tarihi | 24.05.2022 |
| | Karar No | 281 |
| Konu | İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu | |
| Dairesi | İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı | |
| Evrak Tarih ve No | 04.03.2022 | 2022-2004676 |
| Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Mayıs ayı 2. birleşimi 24.05.2022 Salı günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 281 sayılı karardır. | | |

KONU:

Kartepe Belediyesi, Derbent ve Şirinsulhiye Mahalleleri, G24.d çevre düzeni planı, G24.d1 ve G24.d.08.a nazım imar planı paftası, 110 ada 1 No'lu parsel, 137 ada 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 No'lu parseller, 138 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 No'lu parseller, 139 ada 1, 2 No'lu parseller, 155 ada 1 No'lu parsel, 168 ada 2 No'lu parsel ve 250 ada 4, 5, 6, 7 No'lu parsellere yönelik hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 10.03.2022 tarih ve 85. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Derbent ve Şirinsulhiye Mahalleleri, G24.d çevre düzeni planı, G24.d1 ve G24.d.08.a nazım imar planı paftası, 110 ada 1 No'lu parsel, 137 ada 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 No'lu parseller, 138 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 No'lu parseller, 139 ada 1, 2 No'lu parseller, 155 ada 1 No'lu parsel, 168 ada 2 No'lu parsel ve 250 ada 4, 5, 6, 7 No'lu parsellere yönelik olarak hazırlanan 1/50000 çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Derbent Mahallesi, G24.d çevre düzeni planı, G24.d1 ve G24.d.08.a nazım imar planı paftaları sınırları içerisinde yer alan Kartepe Teleferik Hattı başlangıç noktası ve civarını teşkil eden alanın planlı gelişimini sağlamak ve Belediyemiz Meclisi'nin 12.07.2021 tarih ve 361 sayılı kararı ile Otopark Alanı olarak düzenlenen 250 ada 4, 5, 6, 7 No'lu parsellerin yüksek kamulaştırma maliyeti nedeniyle yapımından vazgeçilen söz konusu Otopark Alanı'nın başka bir bölgede planlanması amacıyla;

Meri 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında "Orman Alanı" kullanımında kalan 137 ada 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 No'lu parseller, 138 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 No'lu parseller ile 139 ada 1 No'lu parselin "Kentsel Yerleşme Alanları" olarak düzenlenmesi,

Meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında;

- "Orman Alanı" ve "Park Alanı" kullanımında kalan 137 ada 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 No'lu parseller, 137 ada 16 No'lu parselin bir kısmı, 138 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 No'lu parseller ile 139 ada 1 No'lu parselin büyük bir kısmının "Ticaret – Turizm Alanı", diğer kısmının ise "Park Alanı" olarak düzenlenmesi,



- “Turizm Alanı” kullanımında kalan 110 ada 1 No’lu parselin bir kısmının “Mevcut Konut Alanı” olarak düzenlenmesi ve 137 ada 14 No’lu parselin bir kısmı ile tescil harici bir kısım alanın “Mevcut Konut Alanı” kullanımına dahil edilmesi

- “Ticaret – Turizm Alanı” gösteriminin 1/25000 ölçekli nazım imar planı lejantlarına eklenmesi,

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında;

- Plan onama sınırı dışında kalan 137 ada 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 No’lu parseller, 138 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 No’lu parseller ile 139 ada 1 No’lu parselin “Ticaret – Turizm Alanı”, “Park Alanı” ve kullanım kararları arasında 12.00m. ve 10.00m. genişliğinde imar yollarının düzenlenmesi,

- Plan onama sınırı dışında kalan 137 ada 7 parsel, 147 ada 1 No’lu parsel ile 164 ada 1 No’lu parselin bir kısımlarının “Orman Alanı” olarak düzenlenmesi,

- “Turizm Alanı” kullanımına sahip 110 ada 1 No’lu parsel ve 90 k/ha yoğunluk ile “Mevcut Konut Alanı” kullanımına sahip 155 ada 1 No’lu parsel ile tescil harici alanın bir kısmının “Otopark Alanı”, Teleferik başlangıç noktasının “Teknik Altyapı Alanı” ve diğer kısmının ise “Park Alanı” olarak düzenlenmesi,

- Yüksek kamulaştırma maliyeti nedeni ile projesinden vaz geçilen “Otopark Alanı” kullanımının eski kullanımına geri döndürülerek 155 k/ha yoğunluk ile “Mevcut Konut Alanı”, 250 ada 4 No’lu parselin batısında yer alan tescil harici alanın ise “Park Alanı” olarak düzenlenmesi,

- 90k/ha yoğunluğa sahip “Mevcut Konut Alanı” kullanımında kalan 168 ada 1, 2 No’lu parseller ile 155 ada 1 No’lu parselin yoğunluk değerinin 95 k/ha olarak düzenlenmesi,

Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından 12.01.2022 tarihinde onaylanan etüd raporu doğrultusunda “Önlemler Alanı” formasyon sınırının 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına aktarılması ile ilgili 1/50000 çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Konuya ilişkin Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, TEİAŞ Genel Müdürlüğü ile Kocaeli Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı’na kurum görüşleri sorulmuş olup;

- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 26.07.2021 tarih ve 81439843 sayılı yazıları ile *“imar sahasının dere olmayan tüm çukur kısımlarında ileride toplayıcı kanalizasyon ve yağmursuyu hatlarının inşa edilebilmesi için arazinin en düşük noktasını oluşturan güzergâhların yol veya yeşil alan olarak korunması”* suretiyle uygun olacağı,

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 08.10.2021 tarih ve 1635573 sayılı yazıları ile *“saha yakınında bulunan Cincik Pınarı’nın ya da faaliyet sırasında tespit edilecek olan kaynak, kuyu vb. su yapılarının etrafında 100 m’lik bir koruma bandı bırakılması ve bu koruma bandının içerisinde hiçbir faaliyet, işlem-kazı yapılmaması”* suretiyle uygun olacağı,



- Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 13.08.2021 tarih ve 1623644 sayılı yazıları ile plan değişikliğine konu alanda herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığından söz konusu planlama çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı 08.07.2021 tarih ve E.1599843 sayılı ve 16.02.2022 tarih ve E.1973535 sayılı yazıları ile yazı ekinde yer alan Kartepe Teleferik Güzergâh Projesi ve Kartepe Teleferik Tesisi Projesi'ne ait otopark alanı dikkate alınarak planların hazırlanması suretiyle uygun olacağı,
- Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı 07.07.2021 tarih ve 1588839 sayılı yazısında "*Kartepe Teleferik Hattı başlangıç noktası ve civarında yapılacak planlama çalışmalarına ait alanda, Dairemize ait planlanan herhangi bir proje bulunmadığı*",
- TEİAŞ Genel Müdürlüğü 14.07.2021 tarih ve 751850 sayılı yazısı ile "*ilgi yazı konusu alanda mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı*" yönünde görüş bildirilmiştir.

Bununla birlikte, Kocaeli Valiliği, Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı-İzmit Emlak Müdürlüğü tarafından meri mevzuatta belirtilen süre içerisinde görüş bildirilmediği bu nedenle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8-b maddesinde yer alan "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*" hükmü gereği plan değişikliğine ilişkin olumsuz bir durum bulunmadığı anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/50000 çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-855450** (1/50000 ÇDP), **NİP-41337833** (1/25000 NİP) ve **NİP-41511659** (1/5000 NİP) şeklinde Teklif İşlem Numarası almış değişiklik tekliflerinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b, 7-c ve 14. maddesi gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.29.04.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 24.05.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kartepe Belediyesi, Derbent ve Şirinsulhiye Mahalleleri, G24.d çevre düzeni planı, G24.d1 ve G24.d.08.a nazım imar planı paftası, 110 ada 1 No'lu parsel, 137 ada 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 No'lu parseller, 138 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 No'lu parseller, 139 ada 1, 2 No'lu parseller, 155 ada 1 No'lu parsel, 168 ada 2 No'lu parsel ve 250 ada 4, 5, 6, 7 No'lu parsellere yönelik hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye