



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | |
|--|---------------------------------------|--------------|
|  KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small> | Karar Tarihi | 24.05.2022 |
| | Karar No | 282 |
| Konu | İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu | |
| Dairesi | İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı | |
| Evrak Tarih ve No | 08.04.2022 | 2022-2065662 |
| Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Mayıs ayı 2. birleşimi 24.05.2022 Salı günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 282 sayılı karardır. | | |

KONU:

Kartepe Belediyesi, İbrikdere ve Uzuntarla Mahalleleri, G24.d çevre düzeni, G24.d2, G24.d.03.b-4a nazım imar paftaları dahilinde ve Eski K-9 Planlama Bölgesi olarak geçen alanda muhtelif parsellerde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 14.04.2022 tarih ve 107. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan, Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, İbrikdere ve Uzuntarla Mahalleleri, G24.d çevre düzeni, G24.d.2, G24.d.03.b-04.a nazım imar planı paftaları dahilinde yer alan muhtelif alanlarda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, İbrikdere ve Uzuntarla Mahalleleri, G24.d çevre düzeni, G24.d.2, G24.d.03.b-04.a nazım imar planı paftaları dahilinde, Ticaret, Sanayi, Depolama ve KDKÇA kullanımlarının bulunduğu eski K9 Planlama Bölgesine ilişkin İmar Kanununun 18. Maddesine esas imar uygulamasında ortaya çıkacak mülkiyet sorunlarının giderilmesi ve bazı var olan kurum görüşleri doğrultusunda plan kararlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi sunulduğu anlaşılmıştır.

Hazırlanan teklifte;

— **1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile:**

- 165 ada 11 nolu parsel ile 165 ada 285 nolu parsel arası bölge, 165 ada 36 nolu parsel ile 165 ada 39 nolu parsel arası bölge ve 157 ada 35 nolu parsel ile 157 ada 50 nolu parsel arası bölgelerin “Tarım Alanı” kullanımında kalan kısımlarının mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 02.08.1996 tarih ve 5750 sayılı, 02.06.1998 tarih ve 810 sayılı ile 06.10.2000 tarih ve 8443 sayılı yazılarında bildirilen Arazilerin Planlama Toprak Etüd raporu ve ekleri doğrultusunda yoğun yerleşim alanı içerisinde kaldığı belirlendiğinden “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımı olarak planlandığı,
- 165 ada 287 nolu parselin “Orman Alanı” kullanımının Orman Genel Müdürlüğü-Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü-İzmit Orman İşletme Müdürlüğünün 06.10.2020 tarih ve E.2140800 sayılı kurum görüşü ile orman sınırı dışına çıkarılan yer olduğu belirlendiğinden “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımı olarak planlandığı,



— **1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile:**

1. 165 ada 11 nolu parsel ile 165 ada 285 nolu parsel arası bölgenin “Tarım Alanı” kullanımlarının bir kısmının “Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı” kullanımı olarak, 165 ada 36 nolu parsel ile 165 ada 39 nolu parsel arası bölge ve 157 ada 35 nolu parsel ile 157 ada 50 nolu parsel arası bölgelerin “Tarım Alanı” kullanımlarının bir kısmının “T2 Ticaret Alanı” kullanımı olarak planlandığı,
2. 165 ada 287 nolu parselin “Orman Alanı” kullanımının “T2 Ticaret Alanı” kullanımı olarak planlandığı,
3. 165 ada 282 nolu parsel ile 165 ada 54 nolu parsel arası bölgede yer alan “T2 Ticaret Alanı” kullanımının ana cadde üzerinde olması ve imar uygulamasında yerindelik ilkesinin sağlanması amacıyla sosyal donatı alanı kullanımları azaltılmadan kentsel kullanımların yeniden düzenlendiği,
4. 181 ada 161 nolu parselde yer alan tesise ait yeni yönetim binası yapılacağı gerekçesiyle 181 ada 21 ve 161 nolu parsellerdeki “Sanayi Alanı ve T3 Ticaret Alanı” kullanımları yeniden düzenlendiği,

— **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile:**

1. 181 ada 161 nolu parselde yer alan tesise ait yeni yönetim binası yapılacağı şifahen belirtilmiş olup bu doğrultuda 181 ada 19, 21, 22 ve 29 nolu parsellerdeki “Park Alanı” kullanımı “T3 Ticaret Alanı” kullanımı olarak planlanarak ve “Sanayi Alanı” kullanımı “T3 Ticaret Alanı” kullanımına göre yeniden düzenlendiği ve kaldırılan park alanına karşılık ise 181 ada 46, 47, 50 ve 51 nolu parseller ile 179 ada 10 ve 11 nolu parsellerin bir kısmının “Park Alanı” kullanımı olarak düzenlendiği, ayrıca arttırılan “T3 Ticaret Alanı” kullanımı sonucu artan 12 kişilik nüfusa karşılık gerekli donatı alanı 179 ada 10 ve 11 nolu parsellerin bir kısmı “Park Alanı” kullanımı olarak düzenlenmek suretiyle karşılandığı,
2. 181 ada 163 nolu parselde bulunan “Genel Otopark ve Teknik Altyapı Alanı” kullanımlarının 181 ada 162 ve 163 nolu parselde yeniden düzenlendiği,
3. 181 ada 139 ve 140 nolu parselde bulunan “Genel Otopark” kullanımının yeniden düzenlenerek “Kamu Hizmet Alanı” kullanımı ise kaldırılarak 165 ada 22 ve 23 nolu parselin bir kısmında düzenlendiği,
4. 181 ada 227 parselde yer alan “Teknik Altyapı Alanı” kullanımı İSU, SEDAŞ ve İZGAZ’dan alınan kurum görüşleri doğrultusunda bölgede “Teknik Altyapı Alanı” kullanımının yoğun olması nedeniyle kaldırılarak bölgedeki olabilecek ihtiyaç doğrultusunda “Tır Kamyon Makine Parkı ve Garaj Alanı” alanının arttırıldığı, 181 ada 227, 234, 235 ve 236 nolu parsellerde bulunan “Tır Kamyon Makine Parkı ve Garaj Alanı ile Sanayi Alanı” kullanımlarının Uygulama İmar Planında kaldırılan 10.00 metre genişliğinde imar yoluna göre yeniden düzenlendiği,
5. 181 ada 221 nolu parselde yer alan “Teknik Altyapı Alanı” kullanımının İSU, SEDAŞ ve İZGAZ’dan alınan kurum görüşleri doğrultusunda bölgede “Teknik Altyapı Alanı” kullanımının yoğun olması nedeniyle kaldırılarak “Belediye Hizmet Alanı” kullanımı olarak düzenlendiği,
6. 179 ada 41 nolu parsel ile 179 ada 12 nolu parsel arasında yer alan “Teknik Altyapı Alanı, Park Alanı” kullanımları kaldırılarak “Tır Kamyon Makine Parkı ve Garaj Alanı” kullanımı olarak düzenlendiği ve “Otopark Alanı” kullanımının yeniden düzenlendiği,



165 ada 9 ve 11 nolu parsellerde yer alan “İbadet Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı” kullanımlarının kaldırılarak 165 ada 9 nolu parseldeki kısımlarının “Depolama Alanı” kullanımı, 165 ada 11 nolu parseldeki kısımların “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımı olarak düzenlendiği ve kaldırılan:

- “Park Alanı ve Otopark Alanı” kullanımları ilgili parsellerin “Plan Onama Sınırı” dışında kalan ancak mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 02.08.1996 tarih ve 5750 sayılı, 02.06.1998 tarih ve 810 sayılı ile 06.10.2000 tarih ve 8443 sayılı yazılarında bildirilen Arazilerin Planlama Toprak Etüd raporu ve ekleri doğrultusunda yoğun yerleşim alanı içerisinde kaldığı tespit edilen kısımlarında,
 - “İbadet Alanı” kullanımı yine “Plan Onama Sınırı” bölgesinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. Maddesinde yer alan 400 metre yürüme mesafesinin sağlanması adına 165 ada 26 nolu parselin olduğu bölgede,
 - “Teknik Altyapı Alanı” kullanımı ise eski K9 Planlama bölgesinin doğusunda herhangi bir “Teknik Altyapı Alanı” kullanımı olmaması nedeniyle bölgedeki oluşabilecek alan ihtiyacına karşılık 157 ada 64 nolu parselin “Park Alanı” kullanımının bir kısmında düzenlendiği,
 - Ayrıca yine “Plan Onama Sınırı” dışında kalan 165 ada 285 nolu parselin bulunduğu bölgede “Belediye Hizmet Alanı” kullanımı düzenlendiği,
7. 165 ada 287 nolu parselin “Orman Alanı” kullanımının bir kısmının “T2 Ticaret Alanı” bir kısmı ise “Park Alanı” kullanımı olarak düzenlendiği,
 8. 175 ada 62, 63, 64, 65 ve 66 nolu parsellerde yer alan “Park Alanı” kullanımı D-100 Karayoluna cepheli parsellerde düzenli cephe hattının sağlanması adına “T2 Ticaret Alanı” kullanımı olarak düzenlendiği ve kaldırılan park alanının 165 ada 34 ve 287 nolu parsellerde karşılandığı.
 9. 165 ada 11 ve 54 nolu parseller arasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan 12.00 metre genişliğindeki imar yolu nazım imar planında da gösterildiği,
 10. “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” kullanımı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 02.08.1996 tarih ve 5750 sayılı, 02.06.1998 tarih ve 810 sayılı ile 06.10.2000 tarih ve 8443 sayılı yazılarında bildirilen Arazilerin Planlama Toprak Etüd raporu ve ekleri doğrultusunda alanın doğusunda yer alan “T2 Ticaret Alanı” kullanımı ile aynı nitelikte olması nedeniyle “T2 Ticaret Alanı ve Otopark Alanı” kullanımı olarak düzenlendiği,
 11. Bölgede yer alan “T2 Ticaret Alanı” kullanımının ana cadde üzerinde olması ve imar uygulamasında yerindelik ilkesinin sağlanması amacıyla sosyal donatı alanı kullanımları azaltılmadan kentsel kullanımların yeniden düzenlendiği,
 12. “Plan Onama Sınırı” dışında kalan bölgenin Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 02.08.1996 tarih ve 5750 sayılı, 02.06.1998 tarih ve 810 sayılı ile 06.10.2000 tarih ve 8443 sayılı yazılarında bildirilen Arazilerin Planlama Toprak Etüd raporu ve ekleri doğrultusunda alanın doğusunda yer alan “T2 Ticaret Alanı” kullanımı ile aynı nitelikte olması ve Doğal Sit Alanı Planı ile Uygulama İmar Planı arasında kalmış plansız bölge olması nedeniyle “T2 Ticaret Alanı”, bölgenin ihtiyacı doğrultusunda “Otopark Alanı” kullanımı ve Doğal Sit Alanı ile tampon bölge oluşturmak amacıyla “Park Alanı” olarak düzenlendiği,
 13. “Park Alanı” kullanımının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan 12.00 metre genişliğinde imar yolunda yapılan düzenlemeye göre planlandığı,



14. 157 ada 15 nolu parselde yer alan “Park alanı kullanımının bir kısmı yine bölgede oluşabilecek ihtiyaçlar doğrultusunda “Belediye Hizmet Alanı ve Otopark Alanı” kullanımı olarak düzenlendiği,

Ayrıca plan değişikliğine konu bölgenin güneyindeki imar yolları plan bütünlüğünü sağlamak amacıyla onaylı Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında yer alan imar yollarına göre, “Plan Onama, Jeolojik Formasyon, 3. Derece Doğal Sit Alanı ve İçme ve Kullanma Suyu Orta Mesafeli Koruma Alanı sınırları” kullanımlara göre yeniden düzenlendiği belirlenmiştir.

Konuya ilişkin alınan kurum görüşleri kapsamında Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı, 02.02.2022 tarih ve 1947520 sayılı yazısı ile alanda 15.00 m genişliğinde sürekliliği olan toplayıcı aks niteliğinde alternatif ulaşım şemasını tarafımıza iletmiştir.

Sonuç olarak, alanda mülkiyet sorunlarının çözülerek imar uygulamasının sağlıklı şekilde yapılabilmesi adına hazırlandığı ve temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen çevre düzeni ve nazım imar planı değişikliği teklifi, Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşüne alternatif olarak sürekliliği olan yeni bir 15.00 m imar yolu düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-074969 NİP-41763024** ve **NİP-41300160** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi ve 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.12.05.2022

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

KARAR:

Kartepe Belediyesi, İbrikdere ve Uzuntarla Mahalleleri, G24.d çevre düzeni, G24.d2, G24.d.03.b-4a nazım imar paftaları dahilinde ve Eski K-9 Planlama Bölgesi olarak geçen alanda muhtelif parsellerde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ile 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, 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, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, 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, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ'ın kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Ünal ÖZMURAL, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ile SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un ret ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ'in çekimsiz oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye