



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	15.12.2022
	Karar No	715
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.11.2022	2022-2426510
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Aralık ayı 1. birleşimi 15.12.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 715 sayılı karardır.		

KONU:

Kartepe Belediyesi, Emekevler Mahallesi, G24d.01b-02a nazım imar planı paftası, 488 ada 1 No'lu parsel için hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.11.2022 tarih ve 92. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Emekevler Mahallesi G24d.01b-02a nazım imar planı paftalarında kalan 488 ada 1 nolu parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Emekevler, G24d.01b-02a nazım imar planı paftalarında, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, "**Ticaret Alanı T3**" kullanımında kalan 488 ada 1 nolu parselin batısında yer alan "**Otopark Alanı**"nın kaldırılarak parselin kuzeyinde bulunan çıkmaz yol şeklindeki imar yolunun çift taraflı otopark alanı olarak, parsel formunun ise daha faydalı olacak şekilde yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel ve civarına dair planlama süreci irdelendiğinde; parselin alanda yapılan imar uygulaması çalışmaları sonucu oluştuğu, bununla birlikte Belediyemiz Meclisinin 12.11.2015 tarih ve 648 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "**3.Derece Tali İş Merkezleri(M3)**" kullanımında kaldığı, söz konusu meclis kararına yapılan itirazların karara bağlandığı Belediyemiz Meclisinin 22.09.2016 tarih ve 509 sayılı meclis kararı ile söz konusu parselin bir kısmının "**Ticaret Alanı T3**", bir kısmının ise "**Otopark Alanı**" olarak düzenlenerek onaylandığı belirlenmiştir. Bahse konu parsel için Belediyemiz Meclisinin 15.06.2017 tarih ve 370 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmının '**E=1.50, Yençok=3 kat**' yapılaşma koşuluna sahip "**Ticaret Alanı T3**" kullanımında, bir kısmının ise "**Otopark Alanı**" kullanımında kaldığı, söz konusu meclis kararına yapılan itirazların değerlendirildiği 14.12.2017 tarih ve 747 sayılı meclis kararına Kartepe Belediyesi tarafından "**...Emekevler Mahallesi, 487 ada 1 nolu parselin güneyinden geçen 8.00 metre genişliğindeki imar yolunun eğimin fazla olması nedeniyle açılmaması ve kavşak noktasına bağlantısının yakın olması gerekçesi ile söz konusu imar yolunun kaldırılması...**" yönünde itiraz edildiği, yapılan itirazın, Belediyemiz Meclisinin 16.08.2018 tarih ve 455 sayılı kararı ile "**...söz konusu itiraz, Emekevler Mahallesi, 488 ada 1 nolu parselin kuzeyinde yer alan 8.00 metre genişliğindeki imar yolunun kaldırılmasının uygun olmayacağı**



bu sebeple 8.00 metre genişliğindeki yolun korunarak, söz konusu yolun batı kısmında dönüş kurbu oluşturulması, parselin batısında yer alan biçimsiz formda olan ada hatlarının ve otopark sınırlarının düzenlenmesi suretiyle... tadilen uygun görülerek onaylandığı anlaşılmıştır.

Öte yandan donatı alanlarının kaldırılması ve/ veya yüzölçümünün azaltılmasına ilişkin hususlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesinde “*İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.*” ve (5) bendi a) alt bendinde “*Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır..*” şeklinde hükme bağlanmış olup söz konusu plan değişikliği teklifi ile artan ticaret alanı kullanımının arttırıldığı ve bununla birlikte nüfus artışı öngörmesine rağmen eş değer yüz ölçümde alan ve ilave nüfus için gerekli olan donatı alanlarının ayrılmadığı tespit edilmiştir.

Bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 29.09.2022 tarih ve 2360004 sayılı yazısı ile; “*...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü...*”,

Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı 20.10.2022 tarih ve 2399560 sayılı yazısı ile; “*...söz konusu değişikliği ekte yer alan kesimde yol genişliğinin minimum 6.00 metre, kaldırım genişliğinin minimum 1.50 metre olarak düzenlenmesi koşuluyla ulaşım açısından uygun görüldüğü...*” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Sonuç olarak; söz konusu plan değişikliği teklifi, önerilen otopark alanı formunun Ulaşım Daire Başkanlığının görüş yazısında ifade edilen ölçüleri sağlayacak şekilde ve meri planda yer alan ticaret alanı kullanımının yüzölçümü korunarak, önerilen otopark alanının kamuya bedelsiz terk edilmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği şeklinde **NİP-41597850** PİN-(Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddesi gereği, konunun görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 08.12.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.12.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kartepe Belediyesi, Emekevler Mahallesi, G24d.01b-02a nazım imar planı paftası, 488 ada 1 No'lu parseli yönelik hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye