




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>KALEBİNCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	12.01.2023
	Karar No	60
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	12.08.2022	2022-2270531
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 12.01.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 60 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, Teleferik Projesi etrafında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 24.05.2022 tarih ve 281 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 15.12.2022 tarih ve 43. 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, Teleferik Projesi etrafında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 24.05.2022 tarih ve 281 sayılı kararı ile onaylanarak 30.06.2022-30.07.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar incelenmiş olup;

- Davut ADALAR** 22.07.2022 tarihli dilekçesi ile; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Derbent Mahallesi, 138 ada 6 No'lu parsel ile ilgili 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan uygulamaya ilişkin yapılan parselasyonun gözden geçirilmesi ve park alanı olarak bırakılan alanın yeniden değerlendirilmesini talep ettiği tespit edilmiştir. Yapılan inceleme neticesinde, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan uygulamaya ilişkin yapılan parselasyonun gözden geçirilmesi yönünde yapılan talebin yapılmış olan plan değişikliğinin konusu olmadığı, park alanı olarak bırakılan alanın yeniden değerlendirilmesi yönünde yapılmış olan talebin ise park alanı kullanımında kalan talebe konu parselin bir kısmının "Otopark Alanı", bir kısmının "Ticaret – Turizm Alanı", diğer kısımlarının ise "Park Alanı" ve imar yollarında bırakılması suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**
- Halil ARDIÇ vd.** 06.07.2022 tarihli dilekçeleri ile; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Derbent Mahallesi, 138 ada 2 No'lu parselin bütünlüğü korunarak taşınmaz üzerinden geçen 12.00m. genişliğindeki imar yolunun daha uygun bir yerden geçirilmesi yönünde talepte bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan inceleme neticesinde, Yapılan plan değişikliği ile Kartepe Teleferik İstasyonuna erişimi sağlamak amacıyla söz konusu bölgede yer alan yolların trafik hacimleri, topoğrafik yapısı ve en kısa güzergâh kriterleri göz önünde bulundurularak ve ilgili kurum görüşü doğrultusunda düzenlendiği ve parsel bütünlüğünün korunması ile ilgili talebin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması ile çözülebileceği gerekçesi ile itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**



0002585249

- 3- **Zafer ARAT** 07.07.2022 tarihli dilekçesi ile; Belediyemiz, Kar 255 ada 21 No'lu parselin kuzey ve batısındaki mevcut arazide yer alan yol ve mülkiyet durumu esas alınarak imar yolunun eski planlarda olduğu şekli ile yeniden düzenlenmesinin talep ettiği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parselin değişiklik yapılan alan sınırları dışında kaldığı tespit edildiğinden itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

- 4- **Özikizler Otomotiv Nak. İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti.** 25.07.2022 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Derbent Mahallesi, 138 ada 5 No'lu parselinde içinde bulunduğu alanda yapılan plan değişikliği ile söz konusu parselin üzerinden 12.00m. ve 10.00m. genişliğindeki imar yollarının düzenlendiği, düzenlenmiş olan imar yolu üzerinde ruhsatlı işletmeye ait konaklama binaları, tesis ana giriş kapısı, enerji direği, trafo, yeraltı enerji hattı, jeneratör, müstemilat, 5.5 m. istinat duvarı vb. gibi yapıların yer aldığı ayrıca düzenlenen 12.00m. ve 10.00m. genişliğindeki imar yollarının bu hali ile çekme mesafeleri koşullarını ihlal ettiği gerekçesi ile planlanan bahse konu yolların yeniden düzenlenerek parsel dışına çıkarılmasının talep ettiği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parselin doğusunda bulunan 10.00m. genişliğindeki imar yolu güzergahının parsel sınırından geçirilecek şekilde yeniden düzenlenmesi, ayrıca parsel içerisindeki bazı yapıların kurtarılması adına parselin kuzeyinde bulunan 12.00m. genişliğindeki imar yolunun 10.00m. genişliğine düşürülmesi ve kuzey yönde kaydırılması suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- 5- **İbrahim ENGİN vd.** 28.07.2022 tarihli dilekçeleri ile; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Derbent Mahallesi, 137 ada 11 No'lu parselin üzerinden geçen 12.00m. genişliğindeki imar yolunun parselin kuzey sınırından geçirilmesi suretiyle plan değişikliğinin tekrardan gözden geçirilmesinin talep ettiği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parselin içerisinden geçen 12.00m. genişliğindeki imar yolu güzergahının yeniden düzenlenerek parselin güney sınırından geçirilmesi suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- 6- **Tülay DURKAYA,** 29.08.2022 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Derbent Mahallesi, 155 ada 1 No'lu parselde daha evvel yapılan imar uygulaması ile %22 kesinti göz nünde bulundurulurken söz konusu parselin aynı yerden verilmek üzere tek bir parsel olarak tahsis edilmesi ve konut alanı kullanımının Turizm + Ticaret alanı olarak düzenlenmesinin talep ettiği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan uygulamaya ilişkin itiraza konu parselin bütün bir parsel olarak verilmesi yönünde yapılan talebin yapılmış olan plan değişikliğinin konusu olmadığı, söz konusu parselin güneyinden geçen 12.00m. genişliğindeki imar yolunun parselin güney sınırından geçirilerek 10.00m. olarak düzenlenmesi, geriye kalan konut alanı kullanımı ile birlikte konut alanı kullanımının kuzeyinde kalan Otopark Alanı kullanımının Ticaret + Turizm Alanı olarak düzenlenmesi suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- 7- **Kartepe Belediye Başkanlığı - Plan ve Proje Müdürlüğü,** 07.07.2022 tarihli dilekçe ile;

- Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Derbent Mahallesi, 137 ada 3,4,6 ve 8 No'lu parsellerin kuzeyinden geçen 12.00 metre genişliğindeki imar yolunun parselleri bölmesi nedeni ile yapılacak olan turizm yatırımlarının bütüncül olması düşüncesiyle kaldırılarak parsellerin güney kısmından geçecek şekilde yeniden planlama yapılmasının talep ettiği tespit edilmiştir.



0002585249

Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu parselleri genişliğindeki imar yolunun güneye kaydırılması ve güzergahının yeniden düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

- Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Derbent Mahallesi, 137 ada 16 No'lu parselin (eski 176 No'lu parsel) Orman Genel Müdürlüğü'nün 24.08.2021 tarih ve 1948823 sayılı yazısı doğrultusunda Orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiş ve bu kapsamda Nazım İmar Planı değişikliğinde parselin güney kısmının Orman Alanı olarak planlandığı belirlenmiş olup mülkiyet sınırı ve kurum görüşü dikkate alınarak kullanımlara ilişkin düzenlemenin yapılmasının talep ettiği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, ilgili kurum görüşü çerçevesinde 137 ada 7 ve 16 No'lu parsellerin sınırından 10.00m. genişliğinde imar yolu düzenlenmesi suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Derbent Mahallesi, 155 ada 1 No'lu parsel ile 138 ada 5 ve 6 No'lu parsel arasından geçen 12.00 metre genişliğindeki imar yolunun mevcut mülkiyet dokusunda ayrılan kadastral yol dikkate alınarak belirtilen parsellerin olduğu kısımda kuzey tarafa kaydırılıp düzenlenmesinin talep ettiği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, 155 ada 1 No'lu parsel ile 138 ada 5 ve 6 No'lu parsel arasından geçen 12.00 metre genişliğindeki imar yolunun 155 ada 1 No'lu parselin güneyindeki mevcut mülkiyet dokusu ve kadastral yol dikkate alınarak kuzey yönünde kaydırılması ve 10.00m. olarak düzenlenmesi suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Derbent Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliğinin içinde yer alacak "Kartepe Teleferik Projesi" ile bölgenin Ticaret - Turizm Alanı olarak planlanmasından kaynaklı otopark alanı ihtiyacının artacağı düşünüldüğünden 20.00 metre genişliğindeki imar yoluna cepheli olan 138 ada 6,7 ve 8 No'lu parsellerde planlanan "Park Alanı" kullanımının "Otopark Alanı" kullanımı olarak planlanmasının talep ettiği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, 138 ada 6,7 ve 8 No'lu parsellerde planlanan "Park Alanı" kullanımının Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan proje çerçevesinde 138 ada 6 No'lu parselin bir kısmının "Otopark Alanı", bir kısmının "Ticaret - Turizm Alanı", bir kısmının 10.00m. ve 12.00m. genişliğinde imar yolu olarak düzenlenmesi, söz konusu parselin diğer kısmı ile 138 ada 7 ve 8 No'lu parsellerin imar yolu ve "Park Alanı" kullanımında bırakılması suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- 8- **Fen İşleri Dairesi Başkanlığı**, Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Derbent Mahallesi, 110 ada, 1 No'lu parsel ve yakın çevresi ile hattın her iki tarafından 15'er metrelik koridorda yapılacak her türlü işlemlerde (yol açılması, bina yapılması vb.) Raylı Sistemler Şube Müdürlüğü'nden görüş alınması konusunda gerekli düzenlemelerin yapılması, ayrıca bölgenin otopark ihtiyacının ise istasyona en yakın ada olan 138 No'lu adada karşılanması talep ettiği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, 110 ada, 1 No'lu parsel ve yakın çevresi ile hattın her iki tarafından 15'er metrelik koridorda yapılacak her türlü işlemlerde (yol açılması, bina yapılması vb.) Raylı Sistemler Şube Müdürlüğü'nden görüş alınması konusunda gerekli düzenlemelerin yapılması yönünde yapılan talebin uygulama imar planının konusu olduğu dolayısıyla bu çerçevede herhangi bir işlem yapılamayacağı, ayrıca bölgenin otopark ihtiyacı yönelik talebin ise 110 ada 1 olu parselin bir kısmı ile 138 ada 6 No'lu parselin bir kısmının "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**



0002585249

9- İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, bahse konu değişiklik yolları ile ilgili Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan yol projesinin planlara aktarılmasının talep ettiği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu değişiklik sınırı içerisinde yer alan imar yolları ile ilgili Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan yol projesinin planlara aktarılması **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/50000 **ÇDP-855450**, 1/25000 **NİP-41337833** ve 1/5000 **NİP-41511659** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış çevre düzeni ve nazım imar planı değişikliği teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.04.01.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.01.2023 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, Teleferik Projesi etrafında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 24.05.2022 tarih ve 281 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım 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.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye