



**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>CALISINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	19.10.2023
	<b>Karar No</b>	551
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	11.09.2023	2023-3010015
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 19.10.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 551 sayılı karardır.		

**KONU:**

Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, G24.d.01.b nazım, G24.d.01.b.4.a uygulama imar plan paftası, “Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları içerisinde, 600 ada, 1 No’lu parselde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 14.09.2023 tarih ve 94. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, G24.d.01.b nazım, G24.d.01.b.4.a uygulama imar plan paftası, 600 ada 1 No’lu parselde hazırlanan ve Kartepe Belediye Meclisinin 01.08.2023 tarih ve 72 sayılı kararı ile uygun görülen uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, G24.d.01.b nazım, G24.d.01.b.4.a uygulama imar plan paftası, “Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları içerisinde mülkiyeti Kartepe Belediyesine ait olan ve meri uygulama imar planında kuzey ve batıdaki imar yollarından 10.00 metre, diğer cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile  $E=1.50$  ve  $Yençok=5$  kat yapılaşma koşuluna sahip “Kültürel Tesis Alanı” kullanımında kalan 600 ada 1 No’lu parselde yapılacak projede “eksik kat kullanımı amaçlandığından” bahisle projenin uygulanabilmesi için parselin fonksiyonu ve yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin batısı ve kuzeyinde 10.00 metre olan yapı yaklaşma sınırlarının 5.00 metre, güneyinde 5.00 metre olan yapı yaklaşma sınırının ise 3.00 metre olacak şekilde düzenlenmesini içeren uygulama imar planı değişikliği teklifinin hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifi ile; Belediyemizce yapılacak olan “Kültürel Tesis Alanı” projesinin uygulanabilir hale getirildiği, yapı yaklaşma mesafelerinde yapılan değişikliğin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/5-b maddesinde ifade edilen karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık şartını bozmadığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte; plan değişikliğine konu parselin dahil olduğu alan 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesine istinaden “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” olduğu için 5393 sayılı Kanununun 73.maddesine istinaden ilçe Belediyesinin plan onama yetkisi bulunmadığı belirlenmiştir.

Ayrıca parselin güneyindeki “Resmi Kurum Alanından” önerilen 3.00 metre yapı yaklaşma mesafesinin daha ferah alanlar oluşturulması adına meri uygulama imar planındaki şekliyle bırakılmasının gerektiği mütalaa edilmiştir.



Sonuç olarak; Nazım imar planı ana kararlarına aykırılık teşkil et  
Kanunun 73.maddesine göre onay yetkisi bulunmamasına rağmen Belediyesince onaylanan, dolayısıyla meri mevzuata aykırılık teşkil eden söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifinin bu haliyle uygun olmayacağı, ancak değişikliğe konu alanın “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” olması ve Belediyemizce yapılacak olan “Kültürel Tesis Alanı” projesinin uygulanabilmesine olanak sağlanabilmesi için 600 ada 1 No’lu parselin güneyinde 3.00 metre olarak önerilen yapı yaklaşma sınırının 5.00 metre olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca tadilen resen uygun görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliğinin 32. Maddesi 2. bendi gereği UİP-411022814 şeklinde PİN (Plan İşlem Numaraları) almış uygulama imar planı değişikliği teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesine istinaden 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, 7-c, 7-e ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 05.10.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 19.10.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, G24.d.01.b nazım, G24.d.01.b.4.a uygulama imar plan paftası, “Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları içerisinde, 600 ada, 1 No’lu parselde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

**Zinnur BÜYÜKGÖZ**  
Meclis 1.Başkan Vekili

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Güzin TAŞTEKİN**  
Katip Üye