


T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	<b>Karar Tarihi:</b> 12.11.2015 <b>Karar No</b> : 648
<b>Konu</b>	<b>İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU</b>
<b>Dairesi</b>	<b>İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı</b>
<b>Evrak Tarih ve No</b>	<b>07.08.2015 / 69932</b>
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı <b>Kasım</b> ayı <b>1.</b> birleşimi <b>1.</b> oturumu <b>12.11.2015</b> Perşembe günü saat <b>15:00</b> 'da yaptığı toplantısında alınan <b>2015-648</b> sayılı karardır.	

**KONU:**

Kartepe Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan nazım imar planı revizyonu.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 13.08.2015 tarih ve 73. gündem maddesi olarak görüşülerek, Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Kartepe Planlama Bölgesi'nde hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Kartepe Planlama Bölgesi'nde çevre düzeni ve nazım imar planlarında; kurum görüşleri ve güncel jeolojik jeoteknik etüdlerin planlara aktarılması ile uygulama imar planlarının yapılması aşamasında, arazi kullanım, ulaşım sistemi ve bu alanların kent bütünü içerisindeki konumu gereği oluşacak etki değerleri açısından karar üretme ve uygulama sorunları oluşacağı belirlendiği ve belirlenen sorunların giderilerek uygulama imar planlarının hayata geçirilmesine yönelik çözüm yöntemlerini içerdiği düşünülen sosyal ve teknik altyapı alanları, yoğunluk değerlerinde yeniden düzenleme yapılması amacıyla 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları revizyonu hazırlandığı belirlenmiştir.

**Teklif edilen planlarla ilgili yapılan değişiklikler şu şekildedir:**

**Kurum görüşleri ile ilgili olarak,**

- İzmit-Yalova Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve Yüksek hızlı tren hattının planlama alanı içinde kalan kesiminde imar planına aktarılmasının ve planlı bölgelerle gerekli düzenlemelerin yapıldığı,

- Planlama alanında yer alan orman alanlarına ilişkin alınan kurum görüşü doğrultusunda plan genelinde düzenlemelerle birlikte 2b alanlarının da gösterimlerinin yapıldığı,

- Meri nazım imar planlarına altlık teşkil edecek güncel jeolojik etüd verilerinin plana aktarıldığı,

- Cengiz Topel Hava Limanı Mania Planının güncel halinin imar planına aktarıldığı,  
- Arslanbey OSB'nin 1/5000 ölçekli sınırı ve koordinatlarının imar planlarına işlendiği,  
- İlgili kurum görüşü doğrultusunda planlama alanındaki enerji nakil hatlarının gösteriminin sağlandığı,

- İlgili kurum görüşü doğrultusunda Askeri Alan sınırlarının imar planlarına aktarıldığı,  
- Planlama alanına ait alınan diğer kurum görüşlerinden imar planını ilgilendiren hususlar ile ilgili gerekli düzenlemelerin yapıldığı tespit edilmiştir.

#### **Planda yapılan ana plan kararları ile ilgili olarak;**

- Planlama alanı içerisinde yer alan ana arterlerin güzergahlarının yeni otoyol ve hızlı tren güzergahlarına göre, mevcut yapılaşmanın mülkiyet dokusu ve kamulaştırma maliyetleri dikkate alınarak düzenlemeler yapıp, yeni ulaşım akslarının önerildiği, bazı ulaşım akslarının düzeltilmesi ve bazı ulaşım akslarının nazım imar planındaki gösterimlerinin kaldırıldığı,

-Planlama alanı içerisinde yer alan Köseköy Lojistik merkezinin kuzeyinde yer alan İstasyon (Tepecik) Mahallesi ile güneyinde yer alan Fatih Sultan Mehmet Mahallesi'nin mevcutta yapılaşmasının konut alanı olarak tamamlanmış olması sebebiyle meri nazım imar planındaki ticaret alanı olan kullanımının konut alanı olarak düzenlendiği,

- D-100 Karayolunun kenarında ki KDKÇA'larının kent merkezine girişin bu yoldan sağlandığından bu yola cephesi olan ve kent vitrini olarak adlandırılacak yapı adalarında ticari aktivitelerin yapılması amacıyla ticaret alanı olarak düzenlendiği,

- Maşukiye, Derbent, Şirinsulhiye, Nusretiye, Balaban, Suadiye, Arslanbey ve Karatepe'deki Konut Alanlarının turizm potansiyeline ilişkin mevcut gelişim ivmesinin artırılmasının sağlanması sebebiyle tercihli kullanım alanı olarak düzenlendiği ve bu bölgede konut oranının %50 olarak önerildiği,

- Demiryolu hattının Kartepe'den çıkıp İzmit'e giriş yaptığı bölgede, TCDD 'ye ait olan yaklaşık 70 ha. lık alanın Lojistik Merkez olarak planlandığı,

- Planlama alanı içerisinde, Acısu'nun Güneyindeki Orman (Bataklık) Alanında meri nazım imar planında yer alan 25 ha.lık spor alanının, alanda kentsel ve bölgesel bir spor alanı yapılması adına bitişindeki 190 ha büyüklüğündeki orman (2-b) alanından spor alanına dönüştürüldüğü,

- Cengiz Topel Havalimanı'nın güneyinde yer alan diğer tarım alanlarının bir kısmının kent mezarlığı ve geri kalan kısmının bölgenin rekreatif ihtiyacının karşılanması adına rekreasyon alanı olarak düzenlendiği,

- Planlama alanı içerisindeki eski belediye yerleşmelerinin bulunduğu alanlarda uygulama imar planı kararları ile oluşan yol boyu ticaret alanı gösterimlerinin kaldırıldığı,

- Planlama bölgesinde yer alan K3 gelişme bölgesinin içerisinden geçen güney otoyolu sonrası yolun diğer tarafında kalan kısmının sağlık, resmi kurum ve ortaöğretim tesis alanı konut dışı kentsel çalışma alanı olarak düzenlendiği,

- Planlama alanı içerisinde daha önce var olan belediyelerin uygulama imar planı yapılaşma koşullarının farklılıklar göstermesi, yapılaşmanın meri plandaki yapılaşma koşullarından farklı şekilde oluşması sebebiyle plan genelinde çok farklı bölgelerde emsal artışlarının önerildiği ve bu düzenlemeler sonrası planda yaklaşık 30.000 kişilik nüfus artışının sağlandığı,

- Alanda yapılan değişiklikler sonrası kullanımlara ait alanların dağılımına yönelik yapılan incelemede, sosyokültürel tesis alanları, park alanları, dini tesis alanları, genel otopark alanları, yönetim merkezi alanları ve teknik altyapı alanları açısından bakıldığında mevcut plan kararlarının iyileştirildiği belirlenmiştir. Ancak alanda artan nüfus sonrası ayrılması gereken sosyal teknik altyapı alanlarından teknik altyapı, kreş ve ortaöğretim tesis alanı miktarlarında yeterli alanların ayrılmadığı, tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi sınırları dâhilinde, Kartepe Belediye Başkanlığı tarafından bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda hazırlanarak teklif edilen, “ **Kartepe Planlama Bölgesi, 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Revizyonu teklifi;**

-Yukarıda ifade edilen değişikliklerden, ulaşım bağlantılarının mevcut yapılaşma, mülkiyet dokusu ve kamulaştırma maliyetlerini dikkate alınarak yapılan düzenlemeler, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yapılan düzenlemeler, plan genelinde ana kararlarındaki yapılan düzenlemeler komisyonumuzca uygun görülmeyle birlikte,

-Sapanca Gölü İçme Suyu Havzasında yeni yapılaşmaya açılan yerler ile bu havza sınırı içerisinde yoğunluğu arttıran düzenlemelerin kaldırılması,

- Köseköy ve Sarımeşe Bölgesinde yeralan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak planlanan alanda meri yapılaşma koşullarının korunması,

-Komisyonumuzca arazide yapılan inceleme neticesinde ilçe sınırları içerisinde, Köseköy D-100 kuzeyi, Lojistik Merkezin kuzey ve güneyinde kalan ve plan teklifi ile konut alanı olarak düzenlenen alanlar ile, Rahmiye Köyü Yeşilkent kesimindeki konut alanlarına ilişkin getirilen (3 katlı yapılarda E:0.90, 2 katlı yapılarda E:0.60) yapılaşma koşullarına göre yapılan yoğunluk düzenlemelerinin uygun görüldüğü, bu alanlar dışında yapılan düzenlemelerin kaldırılarak meri uygulama imar planındaki yapılaşma koşullarına geri dönülerek nazım imar planında bu koşullara göre yoğunluk hesaplamalarının yapılması, bu düzenlemeler sonrası alana gelecek nüfusa hitap edecek sosyal-teknik altyapı alanlarının ayrılması,

- Cengiz Topel Havalimanı'nın Güneyinde yer alan diğer tarım alanlarının bir kısmının kent mezarlığı ve geri kalan kısmının bölgenin rekreatif ihtiyacının karşılanması adına rekreasyon alanı olarak düzenlenmesi, alanda kurum görüşlerinin alınmaması ve alanda yüksek kamulaştırma maliyetlerinin oluşması sebebiyle mevcut nazım imar planı kararlarına dönülmesi,

-Planlama alanı içerisinde yer alan gelişme konut alanlarına ait Uzuntarla, Eşme ve Rahmiye bölgesinde daha önce yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarının nazım imar planına aktarılması, aynı zamanda kentsel çalışma alanları ile ilgili K7 ve K9 bölgelerinde yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarının da nazım imar planına aktarılması,

-Plan alanı içerisinde yer alan kıyı kenar çizgisinin güncel halinin aktarılması,

-Plan teklifinin komisyonumuzca incelenmesi süresinde planlama bölgesine ait onaylanan plan değişikliklerinin plan aktarılması,

-Plan üzerinde tercihli kullanım alanlarının düzenlenmesi ve bu bölgede konut oranının %50 olarak önerilmesinin uygulamada bütünlüğü bozacağı ve imar durumu aşamasında sıkıntılar yaşanacağı düşüncesiyle bu kabulün kaldırılması,

-Plan genelinde diğer tarım ve tarımsal niteliği korunacak alanlarında parsel bazında yapılaşmaya açılan alanlar ile ilgili kurum görüşü alınmadığından bu düzenlemelerin kaldırılması,

-Zemin etüdü bulunmayan alanlarda yapılaşmaya konu alanların oluşturulmaması, planda ağaçlık, ağaçlandırılacak alan kullanımlarının korunması

-İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nca plan teklifinde; kurum görüşlerinden askeri alan, sit alanı, orman sınırlarında sehven yapılan hataların düzeltilmesi, plan çizim ve gösterim tekniğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hususlara göre ve planın askıya çıkarılması aşamasında tespit edilen diğer eksikliklerinin de düzeltilmesi,

Yukarıda yapılan düzenlemeler sonrası, uygun görülen değişikliklerden 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı gösterimini etkileyen değişikliklerinin de yapılması ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklikler sonucu yoğunluk hesaplarında gerekli düzenlemelerin yapılması, plan açıklama raporu, plan notları, sosyal donatı gereksinim, lejand, paftasında da gerekli düzenlemelerin yapılması suretiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği İÇDP - 218,41, 1/25000 NİP-841,7, 1/5000 NİP- 849,22 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifleri; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi, b bendi, 2. fıkrası ve 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.06.11.2015

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.11.2015 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Kartepe Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan nazım imar planı revizyonu raporu ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

20.11/2015

  
**İbrahim KARAOSMANOĞLU**  
**BAŞKAN**

**Berna ABİŞ**  
**Katip Üye**

**Özlem EKŞİ ŞAHİNKAYA**  
**Katip üye (2. Yedek)**

Karar Tarihi : 12.11.2015  
Teslim Alındığı Tarih : 20.11.2015  
Kayıt No : 648