

İmar Komisyonu Raporu

TOPLANTI TARİHİ : 24/08/2010

KONU : Başaran, Adnan Menderes, Orta ve Şevkatiye Mahallelerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/08/2010 tarih ve 6. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22/07/2010 tarih ve 3022 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Kocaeli ili, Kartepe ilçesinde, Arslanbey planlama bölgesini içeren, kuzeyinde Rahmiye ve Bakırlı mahalleleri, doğusunda Suadiye planlama bölgesi, güneyinde samanlı dağları eteklerine dayanan orman vasıflı alanlar ile batısında Karatepe köyü arasında kalan, Arslanbey Atakent, Başaran, Adnan Menderes, Orta ve Şevkatiye mahallerini içeren alanda, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin, 16/07/2010 tarih ve 421 sayılı kararı ile Kartepe Planlama Bölgesi İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında onanan değişikliklere uygun olarak uygulama imar planı revizyonu çalışması hazırlandığı,

Nazım imar planı kararları ile mevcut uygulama imar planı kararları arasındaki farklılıkları gidermek, en güncel uygulama imar planını elde etmek bu uygulama imar planı çalışmasının amaçlandığı,

Planlama alanının geçmişi irdelendiğinde, planlamaya konu Arslanbey bölgesinde 1989 yılında imar planı çalışmaları İller Bankası I. Bölge Müdürlüğü aracılığı ile başlatıldığı, başlatılan bu çalışma ve tamamlanan planlar 06/09/2001 tarih 22 sayılı belediye meclisi kararı ile onandığı, onanlı plan notlarında belirtilen "Jeoteknik etüt hazırlanıp, Afet İşlerince onanmadan hiçbir uygulama yapılamaz" hükmü gereğince imar planları yürürlüğe girememiştir. Jeolojik ve jeoteknik etütler beldenin Büyükşehir sınırlarına alınması ile Büyükşehir belediyesi aracılığı ile yaptırılmış fakat o tarihte tüzel kişiliği devam eden Arslanbey belediyesi tarafından planların uygulaması ve onayı yapılmamış, planlama çalışmalarından günümüze kadar geçen yaklaşık 20 yıllık bir süreç söz konusu olup, Kocaeli Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan çevre düzeni ve nazım imar planlarında İller Bankasınca hazırlanmış olan planların kabulünün yarattığı sıkıntılar nedeni öncelikli olarak üst ölçekli plan kararlarında düzenlemeye gidilmiş ve bu düzenlemeler sonucunda oluşan yeni üst plan kararlarına uygun olarak uygulama imar planı revizyonu teklifi hazırlandığı,

Plan kararları ;

Ulaşım kademelenmesine ilişkin kararlar ;

Arslanbey Kocaeli Üniversitesi yerleşkesinin doğusundan devam ederek, Kartepe Kent merkezi ve Kentsel dönüşüm bölgesine bağlantı sağlayan ana arter 25 metre olarak düzenlendiği,

Rahmiye mahallesinden gelip Arslanbey merkezine ve Suadiye planlama bölgesine bağlantı sağlayan imar aksı da 20 metre olacak şekilde düzenlendiği,

Çevre bağlantılarını sağlayan ana arterlerin yerleşik alan içine girdiği bölgelerde bu ana arterler 15 metre olarak devam etmekte ve batıda Karatepe köyüne çıkışta 20 metre olarak devam etmekte olduğu,

Merkezi çevreleyen gayri meskun sahalarda bir nevi çevre bağlantıyı sağlayacak olan yollar da 15 metre olacak şekilde düzenlendiği, merkezdeki ana omurga olan 15 metrelik yol ile bu çevre yolu bağlayan yeni imar yolları da açılarak ana ulaşım kademesi tamamlanmış ve buna bağlı tali araç ve yaya arterleri oluşturulduğu,

Kullanım kararları

Arslanbey Atakent mahallesinde halihazırda Atakent ve Taç Yaprak isimli toplu konut yapıları mevcut olup bu alanlarda imar uygulaması neticesinde kesinleşmiş mülkiyet yapısı ve mevcut onanlı planları ve plan kararları korunarak düzenleme yapıldığı, bu mahalle sınırları içinde yer alan Kocaeli Üniversitesi Arslanbey yerleşkesine ilişkin mevcut plan kararları da korunmuş ve revizyon imar planına aktarıldığı,

Başaran mahallesinde bir merkez oluşturmaya yönelik olarak yeni ulaşım koridoru boyunca ticari aks oluşturulmuş donatı alanları da bu aks hattında konumlandırıldığı, mülkiyet yapısı göz önüne alınarak imar adalarının boyutları toplu yapıları teşvik edecek şekilde düzenlendiği,

Orta ve Şevkatiye mahallelerinde mevcut donatı alanları ile öneri donatı alanları mevcut planına uyumlu olarak yeniden düzenlendiği, bu alanda yer alan özel kullanıma konu donatı alanları da planları üzerine aktarıldığı,

Nazım plan kararlarına da aktarılan mevzii imar planları uygulama imar planı revizyonunda da

dikkate alınarak buradaki müktesep haklar korunduğu,

Genel düzenlemeler

Konutlarda yapılaşma koşulu, ticari alanlarda, mevzi plan kararı neticesi uygulama imar planlarına aktarılan alanlarda bu mevzii planlardaki yapılaşma koşulları korunduğu, toplu konut bölgesi dışında kalan konut alanlarında plan bütününde ayırık nizam, iki kat Taks.0,20, Kaks:0,40 olacak şekilde, ticari kullanıma sahip alanlarda ise ayırık nizam, iki kat Taks 0,30 ve Kaks.0,60 olacak şekilde imar durumu düzenlendiği, donatı alanlarının bütününde benzer kullanımların imar durumlarında bütünlük sağlanmış ve bu alanlarda Emsal:0,80, 2 kat olacak şekilde yapılanma koşulu önerildiği

Jeolojik formasyona ilişkin bilgiler tüm Kartepe ilçesindeki etüt verilerinin tek ortak bir gösterimde düzenlenmesi amacı ile en güncel sınıflama esas alınarak etüt edilmiş ve bu veriler imar adaları içine işlendiği,

Suadiye planlama bölgesi ile revizyon imar planlarının uyumu sağlandığı,

Planlamaya esas projeksiyon nüfusu 31000 kişi olup bu nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının dengeli bir şekilde planlama bölgesinde dağılımı sağlandığı, mevcut donatı alanları ve ilave olarak tasarlanan donatı alanlarını ilişkin alan dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

Atakent mahallesindeki toplu konut bölgesinde 15697m² 1 adet spor alanı, 20338 m² 2 adet belediye hizmet alanı, 4034 m² 2 adet camii alanı, 12816m² 1 adet ilköğretim alanı, 24165 m² 4 adet kültürel tesis alanı, 11728 m² 1 adet ortaöğretim alanı, 9260 m² 2 adet sağlık tesis alanı, 18354 m² 1 adet teknik öğretim alanı, 15359 m² 1 adet turizm tesis alanı ve 160800m² park ve yeşil alan düzenlendiği,

Atakent mahallesi dışında kalan A. Menderes, Şevkatiye, Orta, Başaran Mahallerinde ise 10363m² 5 adet camii alanı, 27280m² 4 adet ilköğretim alanı, 11381 m² 6 adet kültürel tesis alanı, 29000 m² 3 adet mezarlık alanı, 11833 m² 2 adet ototerminal alanı, 1896 m² 1 adet resmi kurum alanı, 4103 m² 2 adet sağlık tesis alanı, 4356m² 2 adet su deposu alanı, 4042 m² 3 adet teknik altyapı alanı, 16472m² 1 adet teknik öğretim alanı, 4949 m² 1 adet turizm tesis alanı, 7493 m² 1 adet belediye hizmet alanı düzenlendiği anlaşılmıştır.

Temel planlama prensiplerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine aykırılık teşkil etmeyen uygulama imar planı değişiklik teklifi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

3194 sayılı Kanunun 8.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu Rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Hüseyin BÜLBÜL Ercan AKÇİL Hüseyin Ahmet ÖZTÜRK
İmar Komisyon Başkanı İmar Kom.Bşk.Yrd. Üye

Orhan AKYÜZ Bülent SARI
Üye Üye