

İmar Komisyonu Raporu

TOPLANTI TARİHİ : 26/10/2010

KONU : Köseköy 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

KARAR : Belediyemiz Meclisinin 04/10/2010 tarih ve 82 sayılı kararı gereği komisyonumuzun 23/09/2010 tarihli ek süre talebi raporu incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Kocaeli ili, Kartepe ilçesinde, Köseköy planlama bölgesini içeren, kuzeyinde İzmit ilçesi Alikahya Atatürk mahallesi ve Uzunçiftlik planlama bölgesi Cumhuriyet ve Hürriyet mahalleleri, batısında Başiskele ilçesi Ovacık mahallesi, güneyinde Rahmiye mahallesi, doğusunda Uzunçiftlik planlama bölgesi ve Kartepe Kent merkezi ve Kentsel Dönüşüm bölgesini içeren Sarımeşe Hürriyet mahallesi ile Bahçelievler mahallesi sınırları arasında kalan Cumhuriyet, Tepecik, Hacıhalim, 17 Ağustos, Gaziler, Hacımustafa, Dumlupınar, Ulus, İstasyon, Fındıklı kısmen Fatih mahallerini kapsayan alanlarda, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 18/09/2009 tarih ve 463 sayılı kararı ile Kartepe Planlama Bölgesi İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında onanan değişikliklere uygun olarak uygulama imar planı revizyonu çalışması hazırlandığı,

Planlama alanı hâlihazırda Kartepe ilçe merkezinin merkezi konumunda olup, nazım imar planı kararları ile mevcut uygulama imar planı kararları arasındaki farklılıkları gidermek ve mevcut uygulama planlarını güncellemek amacı ile bu plan revizyonu çalışması hazırlandığı,

Ulaşım kademelenmesine yönelik değişiklikler;

Fındıklı mahallesinde askeri alan ile konut alanlarını ayıran ve Alikahya Atatürk mahallesine bağlantı sağlayan on metrelik imar yolu nazım plan kararına uygun 20 metre olacak şekilde düzenlendiği,

D-100 karayolu kenarındaki yan yolların fiili kullanımları göz önüne alınarak planına işlendiği, İzmit ilçesine bağlantı sağlayan Fındıklı mahallesindeki askeri alanın güneyinden gelen 20 metrelik imar yolunun Ulus ve Dumlupınar mahallerinden geçişini ve Uzunçiftlik Petrol mahallesine bağlantısını sağlayan Sakıp Sabancı caddesi güzergahı boyunca nazım plan kararına uygun olarak 20 metre devam edecek şekilde düzenlendiği, aynı yolun D100 altından geçişi ve eski demiryolu güzergahını takip ederek demiryolu üstü geçiş köprüsüne kadar olan bağlantısı da 20 metre olacak şekilde düzenlendiği ve planları üzerine aktarıldığı,

Tepecik mahallesini devlet demiryolları güzergâhını takip ederek Hacıhalim mahallesine bağlayan yeni Demiryolu caddesinin bulunduğu imar yolu da nazım imar planına uygun 20 metre olarak düzenlendiği,

Sakıp Sabancı, İstiklal ve Cumhuriyet caddelerinin kesiştiği kavşak noktasından D100' e bağlantı sağlayan konut ve sanayi alanını birbirinden ayıran imar yolu, nazım plan kararına uygun 15 metre olacak şekilde düzenlendiği,

Mevcut Salim Dervişoğlu caddesinin güzergâhı nazım plan kararlarına uygun olarak devlet demiryolları tarafından kamulaştırılması öngörülen lojistik köy sınırlarını takip edecek ve Sarımeşe Hürriyet mahallesine bağlanacak şekilde düzenlendiği,

Hacı Mustafa mahallesinde sanayi alanı ile konut dışı kentsel çalışma alanı arasında kalan konut alanında mülkiyet durumunun çözümüne yönelik yeniden yapılacak imar uygulaması dikkate alınarak imar adalarının formunda ve buna bağlı olarak bu alan içindeki imar yollarında düzenleme yapıldığı,

Kullanım kararına yönelik değişiklikler;

Tepecik mahallesinin mevcut planlarında konut olan kullanımı nazım plan kararlarına uygun ticari alan olarak düzenlendiği, söz konusu alanda mevcut planında ayırık nizam iki kat olan yapılaşma durumu, emsal: 0,80 ve hmax: 9,50m. olacak şekilde düzenlendiği, bölgede kat artışına yönelik ayrıntılı jeolojik jeoteknik etütler belediyece hazırlattırılıp onandığı,

Ulus mahallesinin D100 karayolu ile Sakıp Sabancı caddesi arasında kalan mevcut planlarındaki konut olan kullanımı nazım plan değişikliğine uygun ticari alan olarak değiştirildiği, bu alanda yapılaşma koşulu ayırık nizam, 3 kat olarak düzenlendiği,

Köseköy sanayi sitesi ile D100 arasında kalan mevcut planlarında Konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımına sahip alanların kullanımı nazım imar plan kararlarına uygun ticari alan olarak düzenlendiği, bu alanda çevredeki benzer kullanımların yoğunluk kararı da dikkate alınarak ayırık nizam, 3 kat yapılaşma koşulu önerildiği,

Mevcut planlarında sanayi alanı kullanımına sahip 371 ada, 1 nolu parselin kullanımı nazım plan değişikliğine uygun Akaryakıt Bakım ve Lpg İkmal İstasyonu olarak düzenlendiği, bu alanda imar

durumu emsal: 0,30 ve hmax: 5,50m. olacak şekilde düzenlendiği,

Fındıklı mahallesi, 1190, 1191, 1177 ve 1179 nolu parsellerin mevcut planlarındaki park ve spor alanı olan kullanımları, nazım plan değişikliğine uygun olarak üzerindeki meskûn konutlar da dikkate alınarak konut alanı olarak düzenlendiği, 1260 nolu parselin mevcut planında konut olan kullanımı ise nazım planına uygun spor alanı ve park alanı olarak değiştirildiği, konut alanlarındaki yapılaşma koşulu ayırık nizam, 3 kat olacak şekilde düzenlendiği,

17 Ağustos mahallesinin, Fatih mahallesi ile birleştiği alanda mevcut planında konut olan alanların nazım plan değişikliğine uygun ticari alan olarak düzenlenmesi yapıldığı, bu alanlarda yapılaşma koşulu ayırık nizam, 3 kat olacak şekilde düzenlendiği,

Hacıhalim mahallesinde mevcut planında konut alanı olan imar adalarının kullanımı nazım imar planı kararına uygun ticari alan olarak düzenlendiği, bu alanda yapılaşma koşulu ayırık nizam, 3 kat olacak şekilde düzenlendiği,

Devlet Demiryollarınca lojistik köy olarak kamulaştırılacak alanın mevcut planındaki sanayi olan kullanımları Devlet Demiryolları Lojistik Köy alanı olarak değiştirildiği, bu alan içinde kalan Çuhane yoluna cepheli 1624 parseldeki meskûn konut (Pakmaya Lojmanları) alanları ile 1635 parselin kullanımı nazım planına uygun konut alanı olarak düzenlendiği, bu alanda yapılaşma koşulu ayırık nizam, 2 kat, Taks: 0,40 ve Kaks: 0,80 olacak şekilde düzenlendiği,

Gaziler mahallesinde lojistik köy olarak düzenlenen alanın güneyinde kalan alanda mevcut planında kısmen sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanı ve toptan ticaret alanı olarak düzenlenen alanlar, nazım plan değişikliğine uygun sanayi alanı olarak düzenlendiği, sanayi alanı içindeki donatı alanları da nazım plan kararlarına uygun olarak tasarlandığı, mevcut planında sanayi alanları için uygulanan yapılaşma koşulları (E:0,80, Hmax: Serbest) korunduğu,

Hacımustafa mahallesinde Çuhane caddesi boyunca uzanan alan ile Rahmiye mahallesi sınırına kadar olan alanda, mevcut planında kısmen konut kullanımına sahip alanlar, nazım plan kararına uygun olarak KY 02 nolu yenilenecek alan vasıflı, konut dışı kentsel çalışma alanı olarak düzenlenen alanlarda uygulama imar planı revizyonu hazırlandığı, bu alanda nazım imar plan kararı ile alana ilave edilen yeşil alan, konut alanı ile konut dışı kentsel çalışma alanlarını birbirinden ayıran yeşil alana ilave edilecek şekilde düzenlendiği, mevcut planında konut dışı kentsel çalışma alanları için uygulanan yapılaşma koşulu (E: 0,60 Hmax: 9.50m) korunduğu,

Mevcut uygulama imar planında otopark kullanımına sahip 1514 ve 1515 nolu parsellerin kullanımı üzerlerindeki meskûn, ruhsatlı konutlar ve kadastral durumları dikkate alınarak değiştirildiği, bu değişiklik neticesinde otopark olarak düzenlenen parsellerin doğusunda zemindeki kullanımına uygun 10 metre yol düzenlenmiş, nazım planındaki kullanımına da uygun olarak 1514 parselin kullanımı ayırık nizam, 3 kat ticaret alanı ve 1515 nolu parselin kullanımı ayırık nizam, 2 kat konut alanı olarak tasarlandığı,

Gaziler mahallesi sanayi alanı güneyinde yer alan mevcut planında ticaret ve depolama alanı olarak düzenlenen alan, nazım plan kararına uygun depolama alanı olarak düzenlendiği, mevcut planındaki yapılaşma koşulu (E.0,80, Hmax: 9.50m) korunduğu,

Mevcut planında sanayi alanı kullanımına sahip 344 ada, 2 nolu parselin kullanımı nazım plan kararına uygun idari tesis alanı olarak düzenlendiği,

Genel düzenlemeler;

Uzunçiftlik planlama bölgesi ile revizyon imar planlarının uyumu sağlandığı,

Planlama alanında iskâna ve üretime dönük adalarda ve donatı alanlarındaki yapılaşma koşullarında nazım planlarındaki yoğunluk kararları da dikkate alınarak çevresi ile uyumlu bir bütünlük içinde imar durumları düzenlendiği anlaşılmıştır. İkiz nizam ve ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahip imar adalarının yapı nizamının bitişik nizam olarak değiştirildiği,

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

5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c 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
(İzinli)

Orhan AKYÜZ Bülent SARI

Üye

Üye