

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :10/05/2011

KONU :Suadiye mevki 1523 ve 1522 parsellerde konut alanının dini tesis alanına dönüştürülmesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/05/2011 tarih ve 8. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 27/04/2011 tarih ve 179 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Kartepe İlçemiz sınırları içerisinde Suadiye Çepni Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında G24D-06B nolu paftada bulunan 1523 ve 1522 nolu parselin mülk sahipleri konut alanı içerisinde kalan taşınmazın “**dini tesis alanı**” olarak düzenlenmesi için belediyemize uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunulmuştur.

İlçemiz Suadiye Mevkii, G24d.06b pafta, 1523 ve 1522 nolu parsellere ait “**Konut Alanının Dini Tesis Alanına**” dönüştürülmesi ile ilgili 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 17.03.2011 tarih ve 194 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bu kapsamda onaylanan nazım imar planı doğrultusunda G.24.d.06.b.2.b uygulama imar plan pafta 1523 ve 1522 nolu parselde müdürlüğümüzce uygulama imar plan değişikliği hazırlanmıştır. Teklif edilen plan değişikliğinin incelenmesi neticesinde;

Suadiye mevki Çepni Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 1523 ve 1522 nolu parseller konut alanı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle cami alanının bulunduğu bölge 1/5000 nazım imar planı temel alınarak “**dini tesis alanı**” olarak teklif edilmiştir. Dini tesis alanının yapılanma koşulları E:0.50, Hmax:9.50m olarak belirlenmiştir. 1523 ve 1522 nolu parsellerin mülkiyet durumu özel şahıslara ait olup, plan değişikliği yapılması ile ilgili muvafakatları alınmıştır.

Kartepe Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen, imar planı kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar plan değişiklik teklifi Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :11/05/2011

KONU :Suadiye mevki G24d.02d.4a-4d paftalarını kapsayan 2744 nolu parselde ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/05/2011 tarih ve 13. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 27/04/2011 tarih ve 185 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz Suadiye Mevkii, G24d.02d.4a ve G24d.02d.4d paftaları sınırları içerisinde bulunan, **“Sanayi Depolama Alanı, Park Alanı ve Meskûn Konut Alanı”** kullanımında kalan 2744 nolu parselde ait mevcut kullanımlar dikkate alınarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği talebinin incelenmesi neticesinde;

Alt ve üst ölçekli plan ilişkisinin sağlanması açısından 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi belediyemizde hazırlanmış, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi onayına sunulacaktır. G24d.02d.4a ve G24d.02d.4d Uygulama imar planı paftası 2744 nolu parselin mülkiyeti özel şahsa ait olup plan değişikliği ile ilgili muvafakatları alınmıştır. Söz konusu plan değişikliği aynı parsel içerisinde yapılmakta olup kamu yararı, donatı eksilmesi açısından herhangi bir sorun teşkil etmemektedir.

Uygulama ve Nazım İmar Plan değişikliği ile sanayi alanından 1080 m² çıkartılıp, 1334 m² konut alanı eklenmiştir, yeşil alanlarda ise herhangi bir alansal değişiklik olmamıştır. Mevcut planda bulunan yeşil alan sürekliliği ve donatı alanlarının ilişkisinin yeşil alanlarla sağlanması, kurgusu plan değişikliği teklifinde de korunmaya çalışılarak, sanayi ve konut alanlarını yeşil alanla ayrılmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında bulunan 20 ve 15 metrelik yollar plan bütünlüğü sağlanması açısından nazım imar planı doğrultusunda düzenlenmiştir.

Kartepe Planlama Bölgesi arazi kullanımı ve meri imar planı kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar plan değişikliği teklifi Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :12/05/2011

KONU :Uzunçiftlik mevki 487 ada, 5 nolu parseldeki konut dışı kentsel çalışma alanının sağlık tesis alanına dönüştürülmesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/05/2011 tarih ve 10. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 27/04/2011 tarih ve 181 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz Uzunçiftlik Mevkii, Konak Mahallesi, G24a.22d.4d ve G24d.02a.1a İmar Planı paftalarında bulunan, 487 ada 5 nolu **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”** kullanımında olan parselin **“Sağlık Tesis Alanı”** olarak dönüştürülmesi ile ilgili Kocaeli Büyükşehir Belediyesince onaylanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı teklifi belediyemize sunulmuştur.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 487 ada, 5 nolu parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelendiğinde;

Mevcut uygulama imar planlarında D100 karayolu ana ulaşım arterine cepheli **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”** kullanımı alanda kalan, 487 ada 5 nolu parselin kullanımının, **“Özel Sağlık Tesis Alanı”** olarak düzenlenmesi önerilmiştir. Tesis için önerilen alan 3194 Sayılı İmar Kanunu, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik EK-1a ve EK-1c de belirtilen donatı alan büyüklükleri ile ilgili standartlara uygun olduğu görülmüştür.

Özel sağlık tesisi alanı olarak önerilen parselde mevcut planındaki çevre yapılaşma koşullarına uygun olarak Emsal:1,20 ve Hmax: 3 kat olacak şekilde imar durumu önerilmiştir. Parselin D100 karayoluna cepheli kısmında yapı yaklaşma sınırları 20 metre, imar yoluna 10 metre ve komşu mülkiyete 5 metre olacak şekilde mevcut planındaki yapı yaklaşma sınırları dikkate alınarak korunmuştur.

Önerilen değişikliklerle herhangi bir donatı kaybı önerilmemiş, aksine özel donatı alanlarında artış sağlanmıştır.

Kartepe Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen, imar planı kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik teklifi Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :13/05/2011

KONU :Maşukiye ile Uzuntarla mevkilerini birbirine bağlayan Uzuntarla Caddesi ve Acısu ile İbrikdere mevkilerini birbirine bağlayan Şehit Hakan Caddelerini kapsayan alana ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı,

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/05/2011 tarih ve 12. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 27/04/2011 tarih ve 183 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz Uzuntarla – Acısu G24d.3a.3a, G24d.3a.4b, G24d.3a.4c, nolu uygulama imar paftalara ait “**Şehit Hakan Caddesi**” ile Maşukiye - Uzuntarla G24d.3b.4c nolu uygulama imar paftalarına paftaya ait “**Uzuntarla Caddesi**” yollarının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının olmadığından Kocaeli Büyükşehir Belediyesi yatırım programına almamaktadır. İmar yollarının işlenmediği eksik olan uygulama imar planı paftalarına işlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle söz konusu imar yollarının Kocaeli Büyükşehir Belediyesi’nce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına işlenmesi dairesince talep edilmiştir.

İlçemiz Uzuntarla İbrikdere- Acısu G24d.3a.3a, G24d.3a.4b, G24d.3a.4c, nolu paftalara ait “**Şehit Hakan Caddesi**” ve Maşukiye - Uzuntarla Kazakburun Mevkii G24d.3c.1b nolu paftaya ait “**Uzuntarla Yol Projesi**” ile ilgili, Kocaeli Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanmıştır. Dairesince önerilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planları incelendiğinde;

Hâlihazırdaki yol güzergâhı dikkate alınarak planlanan yol projeleri, Sapanca İkileme Yol Projesi ile D-100 Karayolu arasındaki ulaşım bağlantısının sağlanmasında önemli bir yere sahiptir. “**Şehit Hakan Yolu Projesi**” 15 metre, “**Uzuntarla Yolu Projesi**” ve bağlantı yolu 1/5000 Nazım İmar Planı esas alınarak 12 metre olarak planlanmıştır. Önerilen Proje doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi önerilmiştir.

Kartepe Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :18/05/2011

KONU :Kamu Yararı Kararı

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/05/2011 tarih ve 11. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 27/04/2011 tarih ve 182 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz Rahmiye Mahallesi, G24d.01a, G24d.01d paftalarında yer alan, ekli planda işaretli parseller 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" fonksiyonunda kalmakta olup mevcut durumda konut kullanımındadır. Söz konusu parsellerin mevcut konut kullanımında planlanabilmesi için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 13.maddesi "d" bendi gereğince Toprak Koruma Kurulu'nun uygun görüş vermesi ve İçişleri Bakanlığı'nın "Kamu Yararı Kararı" alması gerekmektedir. Plan ve Proje Müdürlüğü teklifinin müzakeresi neticesinde;

19.07.2005 Tarih ve 25880 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13.maddesi (d) bendi ve Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü'nün 22 Aralık 2010 tarih ve 93574 sayılı Talimat-1 gereğince "Konut Alanı" olarak planlanması yönünde "Kamu Yararı Kararı" alınması teklif edilmektedir.

- Kamu yararı kararı alınacak parsellerin tamamı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar' (TNKA) içerisinde kalmaktadır.

- 5403 Sayılı Yasanın 3. Maddesi 'e' bendi Mutlak Tarım Arazisi (Tarımsal Niteliği Korunacak) tanımını; "**Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazileri,**" olarak tanımlamaktadır.

- Yasada tanımlanan faaliyetlerin ve toprak özelliklerinin çoğunun bahse konu parsellerde mevcut olmadığı görülmüştür.

- Arazide yapılan incelemeler neticesinde sözü edilen parsellerin çoğunun köy zamanından yapılaşmaların tamamlandığı şundaki kullanımda tarımsal faaliyetinin yapılmadığı tespit edilmiştir.

- Kamu yararı kararı alınacak parsellerin, Rahmiye Köyü Tüzel Kişiliği zamanından yerleşik sağlıklı yapılaşmaların bertaraf edilmesi halinde bile sözü edilen parsellerin tarımsal amaçla kullanılması geri dönüşümü olanaksızdır.

- Söz konusu parseller Rahmiye Mahallesi merkezinin etrafında ekonomisi merkeze bağlı gelişen, merkezin konut ve barınma ihtiyaçlarını karşılayan ikinci derece yerleşim yerleridir.

- Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak belirlenen alanların mevcut yerleşim alanları arasında parçalı olarak yer almasından dolayı bütünselliğini yitirerek tarımsal alan özelliğini koruyamayacaktır.

- G24d. 01a İmar paftasında bulunan parsellerin tamamının tapu kaydı 'arsa' vasıflı olduğu mutlak tarım arazisi olacak boyutlarda olmadığı, parsellerin %70 mertebesinde yapılaşmanın tamamlandığı tüm alt ve üst yapı ile kamu yatırımları tamamlanmıştır.

Sonuç olarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılarak onaylanan 1/25000 Kocaeli ve 1/5000 Ölçekli Kartepe Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (Mutlak Tarım Arazisi) olarak belirlenen; G24d.01a pafta 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131 adalardaki parsellerin tamamı ile 185 ve 102 adadaki parsellerin bir kısmı, G24d.01d pafta 161 ada 1, 2- 162 ada 6, 7, 8- 164 ada 37- 165 ada 3, 7, 36, 43, 47, 48- 166 ada 1, 4, 5, 27, 28, 29, 30, 31- 177 ada 3, 4, 5- 176 ada 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14- 175 ada 1, 5,11- 167 ada 13- 151 ada 15, 18, 21, 35- 149 ada 6, 9, 19- 165 ada 50, 148 ada 29, 150 ada 1 parsellerin tamamının 'konut alanı' olarak planlanabilmesi için 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13.maddesi (d) bendi ve Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü'nün 22 Aralık 2010 tarih ve 93574 sayılı Talimat-1 gereğince "Konut Alanı" olarak planlanması yönünde "Kamu Yararı Kararı" alınması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :23/05/2011

KONU :Eşme mevkiine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/05/2011 tarih ve 9. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 27/04/2011 tarih ve 180 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Komisyonumuzun planlar ve arazi üzerinde çalışması gerektiğinden konunun mecliste değerlendirilmesi komisyonumuzca uygun görülmekle, iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :25/05/2011

KONU :Acısu mevki, G24d.3d.2d uygulama imar planı pafta,276 nolu parselde uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/05/2011 tarih ve 5. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/03/2011 tarih ve 121 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz, Acısu Mevkii, G24d.3d.2d uygulama imar plan paftasında bulunan, "Bakım, Akaryakıt İstasyonu Alanı" kullanımında kalan alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile “Kanopi ve Pompa Tesisleri” için onanlı imar planında belirtilen 25 metrelik yapı yaklaşma sınırının Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerinin 26. maddesi gereği 5 metre olarak düzeltilmesini, ayrıca Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 13/01/2011 tarih ve 176 sayılı meclis kararı ile Akaryakıt İstasyonlarının yükseklik değerinin 5.50 metreden 7.00 metreye çıkarılması ile üst ölçekli plan kararlarına uygunluğu sağlamak amaçlı 276 nolu parseldeki yüksekliğin 7.00 metre olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki planlama kararlarına uygun şekilde yeniden düzenlenmesi teklif edilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde “akaryakıt istasyonu” kullanımında kalan 276 nolu parselde yapı çekme mesafesi ile yer altı yakıt tanklarının karayolları istimlak sınırından en az 25 metre, kanopi ve yakıt pompalarının ise en az 5 metre geride olması ile ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü tarafından 24/05/2011 tarih ve 14593 sayılı yazı ile uygun görüş bildirilmiştir.

Kartepi Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen, imar planı kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar plan değişikliği teklifi Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı

Ramazan TANRIVERDİ
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Hüseyin Ahmet ÖZTÜRK
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Bülent SARI
Üye