

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :24/05/2012

KONU :Eşme mevki, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yapılan itirazlar

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/05/2012 tarih ve 47 sayılı kararı gereği komisyonumuzun 25/04/2012 tarihli raporu incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Eşme mevki, 1/1000 ölçekli imar planına yapılan itiraz dilekçeleri sayısının fazla olması nedeniyle itiraz dilekçelerinin incelenmesi ve çalışmaları devam etmekte olup, konunun mecliste değerlendirilmesi komisyonumuzca uygun görülmekle, iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Ercan AKÇİL  
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR  
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ  
Üye

Kadir ŞAHİN  
Üye

Bülent SARI  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :28/05/2012  
KONU :Köseköy ve Sarımeşe mevki, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği  
KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/05/2012 tarih ve 48 sayılı kararı gereği komisyonumuzun 25/04/2012 tarihli raporu incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz G24a.21d.3a pafta sınırları içerisinde bulunan, "Tali İş Merkezi Alanı" ve "Park Alanı" kullanımında kalan 3609 nolu parselin "Otel ve Park Alanı" olarak kullanılması, "Tali İş Merkezi Alanı" kullanımında kalan 3610 nolu parselin "Otel Alanı" olarak kullanılması, Semt Spor Alanı kullanımının bir kısmı "Kültürel Tesis Alanı" kullanımı olarak, G24d.01b.4b pafta sınırları içerisinde bulunan "Konut Alanı" kullanımında kalan 186 nolu parselin "Kültürel Tesis Alanı" kullanımı olarak düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Kartepe ilçesinin barındırdığı sanayi, ticari, lojistik ve depolama alanları ile önemli ulaşım bağlantılarının (Cengiz Topel Havalimanı, Tem bağlantısı, Hızlı Tren Güzergâhı) bölgeye çekeceği nüfus hareketinin konaklama ihtiyaçların karşılanması amacıyla otel gibi yatırımların yapılacağı "Tercihli İmar Durumu (TİD)" kullanımını öngörülmüştür.

Belirlenen revizyon bölgesinde; çevresindeki yapılanma koşulları değerlendirilerek mevcut planındaki yükseklik değerinin arttırılmasına yönelik, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından 19.07.2006 tarihinde yayınlanan 2006/13 sayılı genelgenin g bendi "*Alana ait jeolojik- jeoteknik etüt raporu sonuçlarına göre getirilmiş olan kütleli yoğunluk ve kat yüksekliği önerileri yerine, ilgili kurum tarafından onaylanan, bir önceki çalışmadan daha ayrıntılı olarak hazırlanmış, daha fazla veri, yorum önlem, öneri ve proje içeren çalışmalar sonucunda yeni öneriler getirilebilir.*" ifadesine uygun olarak hazırlanan etüt çalışması, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.05.2012 tarihli yazısı ile onaylandığı ifade edilmiştir. Bunun yanında Deniz Kuvvetleri Komutanlığı'nın 17.04.2012 tarihli yazısı, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 13.04.2012 tarihli yazısı ve Kara Kuvvetleri Komutanlığı'nın 13.05.2012 tarihli yazısı ile bahse konu alanda önerilen yüksekliğin 'Havaalanı Mânia Kriterleri' doğrultusunda uygun olduğu tespit edilmiştir.

Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile bahse konu parselde talep edilmesi halinde minimum dört veya beş yıldızlı otel yapılmasına yönelik "Tercihli İmar Durumu (TİD)" kullanımını düzenlendiği, önerilen yapılaşma koşuluna ait gösterimin Köseköy planlama bölgesi lejand paftasına aktarıldığı ve ilgili kurumlar tarafından alınan görüşler doğrultusunda Emsal: 2,00 ve Hmax:30.50 metre teklif edildiği ancak Kartepe sınırları içerisinde planlanan "Tercihli İmar Durumu (TİD)" kullanımlarının genel planlama bütünlüğü doğrultusunda Emsal: 2,40 ve Hmax: 7 kat olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi genel plan kararları çerçevesince kamu yararı, çevresindeki kentsel dokunun yapılanma koşulları ve ulaşım açısından herhangi bir sorun teşkil etmemektedir.

Kartepe Planlama Bölgesi arazi kullanımı ve meri imar planı kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar plan değişikliği 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

Yusuf ÖZDEMİR  
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ  
Üye

Kadir ŞAHİN  
Üye

Bülent SARI  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29/05/2012

KONU :Rahmiye Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/05/2012 tarih ve 49 sayılı kararı gereği komisyonumuzun 25/04/2012 tarihli raporu incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz sınırları içerisinde; K2 Nolu (Rahmiye) Planlama Bölgesi, G24d.01a.4d, G24d.01a.4c, G24d.01a.3c, G24d.01a.3d, G24d.01d.2b, G24d.01d.2a, G24d.01d.1a, G24d.01d.1b, G24d.01d.1c, G24d.01d.2d, G24d.01d.2c, G24d.01d.3a, G24d.01d.3b, G24d.01d.3d, G24d.01d.4b nolu imar planı paftaları ile 1/1.000 ölçekli Arslanbey Planlama Bölgesi G24d.01d.3c, G24d.06a.2b, G24d.06b.1a, G24d.06b.2a nolu paftalarda düzenlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifini inceleme neticesinde;

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kartepe Planlama Bölgesi İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında sınırları içerisinde K2 nolu Gelişme Konut alanında, yine Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kartepe Planlama Bölgesi İlave ve Revizyon nazım imar planı Sosyal Donatı Alan Gereksinimlerini belirleyen tabloda belirtilen plan kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklif edildiği anlaşılmıştır. Teklif edilen uygulama imar planı ile;

1- Nazım imar planı ana plan kararları doğrultusunda, mevcut yapılaşma, mülkiyet durumu ve topografya koşulları göz önünde bulundurularak imar yollarının düzenlediği, 20.00, 15.00, 12.00 ve 10.00 metrelik yeni imar yollarının oluşturularak bölge içerisinde etkin bir ulaşım sisteminin kurulduğu;

2- Planlama alanında Rahmiye Mahallesi yerleşik kent dokusu içindeki ticari merkezin korunduğu ve çevresindeki meskûn konut dokusunun da buna uygun planlandığı, kurutma kanalının kuzeyinde ve güneyinde iki alt merkez ve donatı alanlarının oluşturulduğu, Arslanbey planlama bölgesinde kalan gelişme lekelerinin de planlı meskûn alanlarla uyum sağlayacak şekilde planlandığı;

3-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kullanımlarının bu çalışma kapsamında planlama alanın tamamında onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt çalışmaları doğrultusunda planlandığı,

4- Planlama Bölgesi içerisinde, Botaş, Karayolları, Devlet Su İşleri, İsu ve Sedaş olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlarından alınan görüşler doğrultusunda bu kurumların planı etkileyen verilerinin imar planlarına da aktarıldığı;

5- Planlama alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ana plan kararlarında öngörülen 10.000 kişilik nüfusu barındıracak şekilde planlandığı, alınan kurum görüşleri ve K2 nolu donatı tablosunda belirtilen kentsel kullanımların dengeli bir şekilde düzenlendiği;

1/5000 ölçekli Nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı komisyonumuzca uygun görülmüştür.

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

Ercan AKÇİL  
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR  
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ  
Üye

Kadir ŞAHİN  
Üye

Bülent SARI  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29/05/2012

KONU :Uzunçiftlik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine itiraz

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/05/2012 tarih ve 15. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/04/2012 tarih ve 290 sayılı yazısı incelendi.

Belediyemiz Meclisi'nin 02/12/2011 tarih, 95 sayılı kararı ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından 16/02/2012 tarih ve 83 sayılı kararı ile onaylanan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi uyarınca tarafımızca 19/03/2012 - 19/04/2012 tarihleri arasında askıya çıkartılan Uzunçiftlik Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itiraz komisyonumuzca incelenmiş olup, yapılan incelemeler neticesinde;

1-Uzunçiftlik Mevkii, G24d.01b.2c, 2d, 3b ve G24d.02a.4a Uygulama İmar Planı Paftalarında, askıya çıkartılan Uzunçiftlik Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Küçük Sanayi Alanı" nda kalan bölge planlar arası karar bütünlüğünün sağlanması ilkesi esas alınarak "Konut Alanı" olarak planlanmış olup, Nurettin ÇOLAK söz konusu planda bölgenin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereği imar uygulaması görmüş olması nedeniyle Küçük Sanayi Alanına göre düzenlenen imar yollarının imar uygulaması görmüş şekliyle yeniden planlanması ile ilgili itiraz etmektedir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile daha önceden "Küçük Sanayi Alanı" kullanımında bulunan bölgedeki imar yollarının Küçük Sanayi kullanımına hizmet verecek şekilde 12.00 metre olarak planlandığı ancak plan değişikliği teklifi ile "Konut Alanı" olarak planlanan bölgedeki imar yollarının imar uygulaması görmesi nedeni ile 8.00 metre olarak planlanması gerektiği tespit edilmiştir. Bu nedenle planın bütününde ulaşım şeması dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonrasında söz konusu itiraz plan bütünlüğü ve genel plan kararları çerçevesinde 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

Yusuf ÖZDEMİR  
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ  
Üye

Kadir ŞAHİN  
Üye

Bülent SARI  
Üye