

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ : 25.11.2015

KONU : İlçemiz mahalle idari sınırları dışında kalan ancak belediyemiz sınırları içinde olan tanımsız alanların idari bir mahalle sınırına bağlanması ve bağlandığı mahallenin sınırlarının yeniden belirlenmesi.

KARAR : Belediyemiz Meclisinin 02.09.2015 tarih ve 16. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 26.08.2015 tarih ve 1507 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 9. maddesi "Belediye sınırları içinde mahalle kurulması, kaldırılması, birleştirilmesi, bölünmesi, adlarıyla sınırlarının tespiti ve değiştirilmesi, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile olur." Hükmü gereğince,

Kartepe İlçesi, Çepni, Suadiye, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye, Maşukiye ve Derbent Mahalleleri'nin güneyinde kalan hiçbir mahalleye idari sınır olarak dahil edilmeyip tanımsız alan olarak bırakılan saha, Kartepe İlçesi, **Çepni, Suadiye, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye, Derbent ve Maşukiye Mahalleleri'nin** sınırları içerisine dahil edilmiş olup, mahallelere ilave edilen tanımsız alanın sınır tanımı aşağıdaki gibidir:

ÇEPNİ MAHALLESİ*: Kartepe İlçesi, Çepni Mahalle Sınırlarına Dahil edilen Tanımsız Alanın Sınır Tanımı; Mevcut Çepni Mahallesinin Güney Hududu'nda Güneydoğu sınır köşesinden başlayarak; **Doğuda**; güney istikametinde toprak yolu 1 km.takip edip, buradan Okçapınar Sulu Deresi ile Dumanlı Kuru Deresi'nin kesiştiği yerden Dumanlı Deresini güneydoğu istikametinde 2.6 km kadar takip edip, güneyde üç patika ve Dumanlı Kuru Deresi'nin kesiştiği noktadan güneydoğu istikametinde düz hat şeklinde **Karlık Tepe'sine**; buradan kuzeydoğu istikametinde düz hat şeklinde **Kadıkonağı Tepesi'ne**; buradan doğu yönünde **Geyikalan Tepesi'ndeki 1454 nolu Noktaya(Anten-Tv.İst.);Güneyde; Geyikalan Tepesi'ndeki 1454 nolu Noktadan başlayarak (Anten-Tv.İst.);** güneybatıda **Kel Tepeye(1602 Nolu Nokta-TV Vericisi)**; buradan batı istikametinde **1501 Rakımlı Erikli Tepesi'ne**; buradan Erikli Tepesi'ne 350 m. mesafedeki batı yönündeki ilk tepeden başlayarak güneye doğru **ardışık üç tepeye**; buradan batı istikametinde 1429 nolu **Dumanlı Tepesine** (Sultaniye Mahallesi kuzey hududu); **Batıda**; Dumanlı Tepesi'nden başlayarak kuzeybatı yönünde düz bir hat şeklinde **Kürekdeğirmeni Tepesi'ne**, buradan 460 m batı istikametinde toprak yola bağlanıp, Bentyolu sırtlarındaki kuru dere kuzey istikametinde 2 km takip edilerek derenin toprak yolla kesiştiği yerdeki menfeze; buradan kuzeybatı yönünde 1.680 m dik bir hat şeklinde İfraziye Tepesi'ne (Anten-63 m.) buradan da ve buradan da Mevcut Çepni Mahallesi'nin Güneybatı sınır köşesine; (**Kuzeyde; Mevcut Çepni Mahallesi Güney Hududu**) bağlanarak sınır oluşturulmuştur.

SUADIYE MAHALLESİ*: Kartepe İlçesi, Suadiye Mahalle Sınırlarına Dahil edilen Tanımsız Alanın Sınır Tanımı; Mevcut Suadiye Mahallesinin Güney Hududu'nda Güneydoğu sınır köşesinden başlayarak; **Doğuda**; Güngörmez Sırtı ile Armutdüzü Sırtlarının arasındaki

kuru dereyi güney istikametinde 1670m patika yolla kesiştiği yere kadar takip edip, buradan 1 km. güneyde **1127 no'lu** noktaya buradan güneydoğu istikametinde **Kadıkonağı Tepesi'ne Güneyde; Kadıkonağı Tepesi'nden** başlayarak, güneybatı yönünde düz bir hat şeklinde **Karlık Tepesi'ne** buradan 1.4 km kuzeybatı yönünde düz bir hat şeklinde üç patika ve Dumanlı Kuru Deresi'nin kesiştiği yere, **Batıda;** Patikaların ve Dumanlı Kuru Deresi'nin kesiştiği yerden Dumanlı Kuru Deresi'ni kuzey istikametinde takip edip ,devamında Okçapınar Sulu Deresi ile kesiştiği yerden kuzeye doğru 1 km toprak yol takip edilerek Mevcut Suadiye Mahallesi'nin güneybatı köşesine bağlanmış olup, **Kuzeyde ; (Mevcut Suadiye Mahallesi'nin güney hududu),** sınır oluşturulmuştur.

BALABAN MAHALLESİ*: Kartepe İlçesi, Balaban Mahalle Sınırlarına Dahil edilen Tanımsız Alanın Sınır Tanımı; **Kuzeyde; (Mevcut Balaban ve Suadiye Mahalleleri Güney Hududu) Doğuda;** Mevcut Balaban Mahallesi'nin güney hududunda **Bıçkı Sırtı ve Subaşı Kaptajı'nın** bulunduğu mevkideki sınır köşesinden başlayarak, güney istikametinde 2.1 km düz bir hat şeklinde **Çatal Tepe'ye,** devamında **1301 rakımlı tepeye** ve **Kadıkonağı Tepesi'ne,Güneyde;** Kadıkonağı Tepesi'nden başlayarak, Kuzey batı yönünde 1300 m mesafedeki 1127 no'lu noktaya; **Batıda;** 1127 no'lu noktadan başlayarak, kuzeyde patika ile Güngörmez sırtı ile Armutdüzü sırtları arasındaki kuru derenin kesiştiği yere, buradan kuzey yönünde kuru dere takip edilerek (1670 m.)Mevcut Suadiye Mahallesi Güney Hududuna bağlanarak sınır oluşturulmuştur.

NUSRETIYE MAHALLESİ*: Kartepe İlçesi, Nusretiye Mahalle Sınırlarına Dahil edilen Tanımsız Alanın Sınır Tanımı; **Kuzeyde; (Mevcut Balaban ve Nusretiye Mahalleleri Güney Hududu) Doğuda;** Mevcut Nusretiye Mahallesi güneydoğu sınır köşesinden başlayarak; güney istikametinde dik bir hat şeklinde 2 km mesafedeki 1053 Rakımlı tepeye, buradan güneydoğu istikametinde Geyikalan Tepesindeki 1454 nolu noktaya (Anten-Tv.İst.); **Güneyde; Geyikalan Tepesi'nden, Kadıkonağı Tepesi'ne; Batıda; Kadıkonağı Tepesi'nden** başlayarak **1301 rakımlı tepeye,** devamında **Çatal Tepe'ye** ve buradan kuzey yönünde 2.1 km ilerleyip kuzeyde Mevcut Balaban Mahallesi güney hududunda **Bıçkı Sırtı ve Subaşı Kaptajı** arasındaki sınır hattına bağlanarak sınır oluşturulmuştur.

ŞİRİNSULHIYE MAHALLESİ*: Kartepe İlçesi, Şirinsulhiye Mahalle Sınırlarına dahil edilen Tanımsız Alanın Sınır Tanımı; **Kuzeyde; Mevcut Şirinsulhiye Mahallesi Güney Hududu; Doğuda;** Mevcut Şirinsulhiye Mahallesinin güneydoğu sınır köşesinden başlayarak, sınır köşesinden güney istikametinde devam eden patika yol 1.200 m takip edilip patika yol ile **Kovan Deresinin** kesiştiği noktaya; buradan 1.700 m mesafede güneydoğudaki Sivri Tepeye; buradan Güneybatı yönünde 1.780 m mesafedeki Geyikalan Tepesi'ndeki 1454 nolu noktaya(Anten-Tv.İst.); **Güneyde; (Geyikalan Tepesi-1454 nolu Nokta(Anten-Tv.İst.);Batıda;** Geyikalan Tepesi'ndeki 1454 nolu noktadan(Anten-Tv.İst.) başlayarak; kuzeybatı istikametinde düz bir hat şeklinde 1.500 m mesafedeki **1053 Rakımlı Tepeye;** buradan 2.250 m kuzey istikametinde dik bir hat şeklinde Mevcut Nusretiye Mahallesi'nin güneydoğu sınır köşesine bağlanıp, Mevcut Nusretiye Mahallesi doğu hududu takip edilerek Mevcut Nusretiye ve Şirinsulhiye Mahalleleri'nin güneyde kesiştiği ortak sınır köşesine bağlanarak yeni sınır oluşturulmuştur.

DERBENT MAHALLESİ*: Kartepe İlçesi, Derbent Mahalle Sınırlarına dahil edilen Tanımsız Alanın Sınır Tanımı; **Kuzeyde; Mevcut Derbent Mahallesi Güney Hududu ve buradan Derbent ve Maşukiye Mahalleleri'nin güneyde kesiştiği sınır köşesinden doğuya doğru Aygır Deresi'ne kadar Maşukiye hududu; Doğuda;** Aygır Deresi'ni 4 km güney istikametinde takip edip, buradan derenin bittiği ve toprak yolla kesiştiği yerden 500 m güney istikametinde asfalt yola ;(Sultaniye Mahallesi kuzey sınırındaki asfalt),**Güneyde;** Sultaniye sınırındaki asfalt yol 1 km takip edilerek **Geyikalan Tepesi'ndeki 1454 nolu noktaya; Batıda;** Geyikalan Tepesi'ndeki 1454 nolu noktadan başlayarak, kuzeydoğu yönünde 1780 m mesafedeki **Sivri Tepeye;** buradan düz bir hat şeklinde kuzeybatı yönünde 1.700 m mesafede **Kovan Deresi** ile Patika yolun kesiştiği noktaya ve buradan patika yol 1.200 m kuzeye doğru takip edilerek Mevcut Derbent Mahallesi güneybatı sınır köşesine bağlanarak sınır oluşturulmuştur.

MAŞUKİYE MAHALLESİ*: Kartepe İlçesi, Maşukiye Mahalle Sınırlarına dahil edilen Tanımsız Alanın Sınır Tanımı; **Kuzeyde; Mevcut Maşukiye Mahallesi Güney Sınırı; Doğuda;** Mevcut Maşukiye Mahallesi'nin Güneydoğu sınır köşesinden başlayarak; **Yanık Dere ve Kara Dere'nin takip edildiği (Kartepe İlçe Sınırı), Güneyde;** Kuzuyayla Sırtlarından Kuru Dereyi 1 km kadar takip edip kuzeyde **Demirkapı Tepesine** oradan **Kuzu yaylası Tepesi'ne** ve tepeden 400 m kuzeybatıdaki asfalyola bağlanıp; **Batıda;** Asfalt yoldan kuzeydoğu istikametinde 500 m mesafede **Aygır deresi** ile toprak yolun kesiştiği yerden Aygır Deresini kuzey istikametinde 4 km takip edip Mevcut Maşukiye Mahallesi'nin güney hududuna bağlanarak sınır oluşturulmuştur.

***1/25000 ölçekli Halihazır Harita altlık olarak kullanılmıştır.**

Kartepe İlçesi, Çepni, Suadiye, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye, Maşukiye ve Derbent Mahalleleri'nin güneyinde kalan hiçbir mahalleye idari sınır olarak dahil edilmeyip tanımsız alan olarak bırakılan saha, Kartepe İlçesi, **Çepni, Suadiye, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye, Derbent ve Maşukiye Mahalleleri'nin** sınırları içerisine dahil edilmiş olup, mahallelere ilave edilen tanımsız alanın sınır tanımı yukarıda belirtildiği şekliyle, Temel OFLUOĞLU'nun ret oyuna karşılık, Komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/n maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Salih AYDIN
İmar Komisyonu Başkanı

Kemal BAYRAKTAR
Komisyon Başkan Vekili

Ercan AKÇİL
Üye

Faruk SARMAN
Üye

Temel OFLUOĞLU
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ : 24.11.2015

KONU : Sarımeşe Mevkii, G.24.d.01.b.03.c pafta sınırları içerisinde 356 ada, 4 nolu parselle ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği,

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03.11.2015 tarih ve 3. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 08.10.2015 tarih ve 665 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz, Sarımeşe Mevkii, G.24.d.01.b.03.c pafta sınırları içerisinde 356 ada, 4 nolu “Konut Alanı” kullanımında kalan parselin “Özel Yurt Alanı” olarak düzenlemesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kartepe Belediyemiz, G.24.d.01.b pafta sınırları içerisinde 356 ada, 4 nolu parselin “Konut Alanı” kullanımında kalan parselin özel yurt alanı olarak kullanılmasını sağlamak amacıyla “Kültürel Tesis Alanı” olarak yeniden planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediyesi’nin 17.07.2014 tarih ve 449 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde 356 ada, 4 nolu parselin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda “Konut Alanı ” kullanımından “Özel Yurt Alanı” kullanımı olarak düzenlediği tespit edilmiştir. Teklif edilen planın değişikliği ile söz konusu parselin yapılaşma koşulları E:0.80 ve hmax:2 kat olarak planlanmıştır.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırları içerisinde bulunan 356 ada 4 nolu parselin plan bütünlüğü çerçevesinde E:0.80, hmax:2 kat yapılaşma koşulunda “Özel Yurt Alanı” kullanımı olarak planlanması Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

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

Salih AYDIN
İmar Komisyonu Başkanı

Kemal BAYRAKTAR
Komisyon Başkan Vekili

Ercan AKÇİL
Üye

Faruk SARMAN
Üye

Temel OFLUOĞLU
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ : 24.11.2015

KONU : Maşukiye Mevkii, G.24.d.08.b.01.c ve G.24.d.08.b.01.d pafta sınırları içerisinde 3892 nolu parselle ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği,
KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03.11.2015 tarih ve 8. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 28.10.2015 tarih ve 676 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz, Maşukiye Mevkii G.24.d.08.b.1.c ve G.24.d.08.b.1.d pafta sınırları içerisinde 3892 nolu “Konut Alanı” kullanımında kalan parselin “ Turizm Tesis Alanı” olarak düzenlemesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kartepe Belediyemiz, G.24.d.08.b.1.c ve G.24.d.08.b.1.d pafta sınırları içerisinde 3892 nolu “Konut Alanı” kullanımında kalan parselin “Turizm Tesis Alanı” olarak yeniden planlamasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.10.2015 tarih ve 610 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde 3892 nolu parselin Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda “Konut Alanı ” kullanımının “Turizm Tesis Alanı” kullanımı olarak düzenlediği tespit edilmiştir. Teklif edilen planın değişikliği ile söz konusu parselin yapılaşma koşulları E:0.50, hmax:2 kat, ön çekme mesafesi 5 m ve yan çekme mesafesi 3 m olarak talep edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırları içerisinde bulunan 3892 nolu parselin plan bütünlüğü çerçevesinde teklif edilen planın yapılaşma koşullarının E:0.50, hmax:2 kat, ön çekme mesafesi 5 m ve yan çekme mesafesi 5 m olmak üzere “Turizm Tesis Alanı” kullanımı olarak planlanması, Temel OFLUOĞLU’nun ret oyuna karşılık, Komisyonumuzca oyçokluğu ile tadilen uygun görülmektedir.

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

Salih AYDIN
İmar Komisyonu Başkanı

Kemal BAYRAKTAR
Komisyon Başkan Vekili

Ercan AKÇİL
Üye

Faruk SARMAN
Üye

Temel OFLUOĞLU
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ : 24.11.2015

KONU : Maşukiye Mevkii, G.24.d.08.b.01.a pafta sınırları içerisinde 921 nolu parselle ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği,

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03.11.2015 tarih ve 2. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 08.10.2015 tarih ve 664 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Konu ile ilgili çalışmalara devam edildiğinden, 1 aylık ek süre talebinde bulunulması komisyonumuzca uygun görülmekle, iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Salih AYDIN
İmar Komisyonu Başkanı

Kemal BAYRAKTAR
Komisyon Başkan Vekili

Ercan AKÇİL
Üye

Faruk SARMAN
Üye

Temel OFLUOĞLU
Üye