

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :26.07.2018

KONU :Ataevler Mahallesi G.24.d.01.b.1.a-1.b, Rahmiye Mahallesi G.24.d.01.d.2.c-2.d, Uzuntarla Mahallesi G.24.d.03.a.2.c pafta sınırları içerisinde hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03.07.2018 tarih ve 8. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 26.06.2018 tarih ve 2409 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Ataevler Mahallesi G.24.d.01.b.1.a-1.b paftaları sınırı içerisinde yer alan 2222 nolu parselde bulunan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Park Alanı ve 20.00 metre genişliğinde imar yolu", Rahmiye Mahallesi G.24.d.01.d.2.c-2.d. paftaları sınırı içerisinde yer alan 167 ada 9 ve 10 nolu parsellerdeki "Konut Alanı ve 10.00 metre genişliğinde imar yolu" kullanımı ve Uzuntarla Mahallesi G.24.d.03.a.2.c pafta sınırları içerisinde yer alan 101 ada 17 nolu parselde "Konut Alanı ve 10.00 metre genişliğinde imar yolları" kullanımları ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ve Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri'nin 2.20 maddesine "167 ada 9 ve 10 parseller ve 101 ada 17 parselde planlanan park alanlarının bedelsiz terki yapılmadan yapı ruhsatı verilemez." hükmü ile 3.5.3. maddesine "2222 parsel konut dışı kentsel çalışma alanıdır. Konut dışı kentsel çalışma alanında yapılaşma koşulları e:1.00 yeñçok=9.50 metredir. Konut dışı kentsel çalışma alanında; konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabilir." Hüküm teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kartepe Belediyesi, G.24.d.01.b pafta sınırları içerisinde bulunan 2222 nolu parselin "Park Alanı" kullanımının bir kısmının "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı olarak düzenlenmesi adına kaldırılan park alanına eşdeğer alanın; Rahmiye Mahallesi G.24.d.01.d pafta sınırları içerisinde yer alan 167 ada 9, 10 ve 11 nolu parsellerin "Konut Alanı" kullanımında kalan kısmının "Park Alanı" kullanımı, Uzuntarla Mahallesi G.24.d.03.a pafta sınırları içerisinde yer alan 101 ada 17 nolu parselin "Konut Alanı" kullanımında kalan kısmının "Park Alanı" kullanımı olarak planlanması sureti ile karşılanması ve 2222 nolu parselin kuzeyindeki imar yolunun düzenlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2018 tarih ve 179 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda

-2222 nolu parselde "Park Alanı" kullanımının bir kısmının "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı olarak,

-167 ada 9 ve 10 nolu parseller ve ayrıca 167 ada 11 nolu parselin "Konut Alanı" kullanımının ve güneyinde yer alan "10.00 metre genişliğinde imar yolunun" "Park Alanı" kullanımı olarak,

-101 ada 17 nolu parselin "Konut Alanı" kullanımında kalan kısımlarının ve batısında bulunan 15.00 metre genişliğinde imar yoluna bağlantısı bulunan "10.00 metre genişliğinde imar yollarının" "Park Alanı" ve ayrıca 101 ada 14 nolu parselin "10.00 metre genişliğinde imar yolunda" kalan kısmının ise "Konut Alanı" kullanımı olarak,

-2222 nolu parselin kuzeyinde yer alan refüj kaldırılıp 20.00 metre genişliğinde imar yolu yeniden düzenlenmiş olup 101 ada 17 nolu parselde ise güneyinde yer alan "10.00 metre genişliğinde imar yolunun" devamlılığının sağlanabilmesi için parselin doğusunda "10.00 metre genişliğinde imar yolu" planlanmıştır.

Teklif edilen plan değişikliği ile söz konusu 2222 nolu parseldeki ‘‘Konut Dışı Kentsel alışma Alanı’’ kullanımının yapılaşma koşulunun aynı kaldığı belirlenmiş olup yapı yaklaşma mesafesi de yeni ada formuna göre yine 10 metre olarak planlanmıştır.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırı içerisinde Kartepe Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri’ne teklif edilen 3.5.3. maddenin kaldırılması ve 2.20. maddenin ise ‘‘Rahmiye Mahallesi 167 ada 9 ve 10 parseller ve Uzuntarla Mahallesi 101 ada 17 parselde planlanan park alanlarının bedelsiz terki yapılmadan Ataevler Mahallesi 2222 nolu parselde yapı ruhsatı verilemez’’ şeklinde düzenlenmesi sureti ile Nazım İmar Plan Değişikliğine esas yapılan 2, 5 ve 8 nolu planlama bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Nilay MERTTRK’n ret oyuna karşılık, Komisyonumuzca oyçokluğu ile tadilen uygun görülmektedir.

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

Murat Sabri ÇAKIR  
İmar Komisyonu Başkanı

Selahattin AKTOP  
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ  
ye

Faruk SARMAN  
ye

Nilay MERTTRK  
ye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :26.07.2018

KONU :Uzuntarla Mahallesi G.24.d.03.b.3.c, 3d pafta sınırları içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği,

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04.06.2018 tarih ve 14. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 28.05.2018 tarih ve 2325 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz Uzuntarla Mahallesi G.24.d.03.b.3.c, 3d pafta sınırları içerisinde “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımında bulunan 165 ada 11 nolu parselin bir kısmının “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” kullanımı olarak düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kartepe Belediyesi, G.24.d.03.b pafta sınırları içerisinde bulunan 165 ada 11 nolu parselin bir kısmı Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 15.03.2018 tarih ve 183 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği’nde “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” kullanımı olarak planlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde; 165 ada 11 nolu parselin Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımının bir kısmı “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” kullanımı olarak düzenlenmiştir.

Teklif edilen plan değişikliği ile söz konusu parselde “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımının yapılaşma koşulunun aynı kaldığı belirlenmiş olup “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” kullanımının yapılaşma koşulu “E:0.30, Yençok:7 metre” olarak planlandığı, yapı yaklaşma sınırlarının ise kanopi ve pompa tesisleri için 5 metre, servis ve hizmet birimleri için 15.00 metre olarak planlandığı belirlenmiştir.

Ancak Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 15.03.2018 tarih ve 183 sayılı kararında da belirtildiği üzere 165 ada 11 nolu parselde mevcutta akaryakıt tesisinin olduğu bu nedenle Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü’nün 11.01.2018 tarih E.12888 sayılı yazısı ile tip proje örneğine uygun olmadığı belirtilmiş olup yine Ulaşım Dairesi Başkanlığının 24.10.2017 tarih ve 148608 sayılı yazısı ile trafik güvenliği açısından uygun görülmediği belirtilmektedir.

Sonuç olarak plan değişikliği talebi yapan mülk sahibinden komisyon görüşmeleri esnasında Karayollarından onaylı vaziyet planı veya geçiş belgesinin gelmemesi yine Ulaşım Dairesi Başkanlığından uygun görüş getirmediği gerekçesi ile Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım Plana esas yapılan 8 nolu planlama bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili çalışmalara devam edildiğinden, 1 aylık ek süre talebinde bulunulması, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmektedir.

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

Murat Sabri ÇAKIR  
İmar Komisyonu Başkanı

Selahattin AKTOP  
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ  
Üye  
(İzinli)

Faruk SARMAN  
Üye

Nilay MERTTÜRK  
Üye