

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :18/12/2019

KONU :Sarimeşe Mahallesi G24d.01b.2c-2d-3a-3b-3c-3d-4c pafta sınırları içerisinde hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği

KARAR : Belediyemiz Meclisinin 03/12/2019 tarih ve 2. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 12/11/2019 tarih ve 10974 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Planlama alanı olarak belirlenen Sarimeşe Mahallesi, G24d.01b.2c-2d-3a-3b-3c-3d-4c uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce talep edilen "Sarimeşe 28 nolu Uygulama Bölge Sınırları" kapsamında 11.10.2018 tarih 705 sayılı Encümen Kararıyla yapılacak olan 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulama işine ait ada kenarlarına ilişkin düzenlemelerin yapılması ile ilgili 4 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

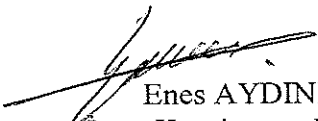
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29.08.2019 tarihli ve 51394323-115.99/7018 sayılı yazısı ile Sarimeşe 28 nolu bölge sınırları içerisinde 11.10.2018 tarih 705 sayılı Encümen Kararıyla 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulama işi yapılmasına karar verilmiş olup 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planlarındaki sınırlar ile fiili kullanımlar arasında uyumsuzlukların olduğu, bölgenin yapılaşmış olması nedeniyle plan üzerindeki ifraz şartlarının birçok taşınmazı birbiri ile hisseli durumuna getirmesine neden olduğundan yazı ekinde gönderilen imar uygulaması çalışmasına göre imar planında ada kenarlarında düzeltmeler yapılması ve imar planlarında yer alan ifraz şartlarının kaldırılmasının talep edildiği belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde; Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 12.09.2019 tarih ve 351 sayılı meclis kararı ile onaylanan üst ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda talep edilen ada kenarları ile ilgili değişikliklerden etkilenen kullanımlar ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Onaylanan üst ölçekli nazım imar planı kapsamında imar uygulamasına esas olmak üzere 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ada kenarları yeniden düzenlenmiştir. Ancak ifraz şartlarının kaldırılması ile ilgili olarak gerek bölgenin doğal karakteristik yapısının bozulmasına sebep olması gerekse bölgede daha önceden yapılan imar uygulamalarında aynı ifraz şartlarına göre imar uygulaması yapılmış olması nedeniyle kamu yararı gözetilerek söz konusu alanda mevcut ifraz şartları korunmuştur.

Teklif edilen plan değişikliği ile söz konusu planlama bölgesinde etkilenen kentsel kullanımlarının yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup doğrultusunda talep edilen ada kenarları ile ilgili yeniden düzenlemelerin yapıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/1.000 UİP-25663,12 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) alınmış olup Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım Plan değişikliğine esas yapılan 4 nolu planlama bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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.



Enes AYDINLI  
İmar Komisyonu Başkanı



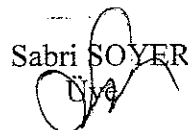
Tuğçe TİMUR  
Komisyon Başkan Vekili



Tahsin VAROL  
Üye



Yüksel DİLEK  
Üye



Sabri SOYER  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :18/12/2019

KONU :Ataevler Mahallesi G.24.d.01.b.2.d pafta sınırları içerisinde hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/12/2019 tarih ve 3. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 12/11/2019 tarih ve 10975sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Planlama alanı olarak belirlenen Ataevler Mahallesi G.24.d.01.b.2.d uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan 503 ada 3 ve 5 nolu, 371 ada 1 nolu, 372 ada 1 nolu parsellerin üzerinden geçen TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne ait 34.5 kv Enerji Nakil Hattının yerin altına alınarak düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

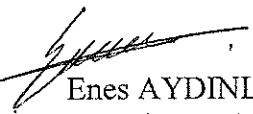
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 04.11.2019 tarihli ve 64940297-115.01.02-00000796899 sayılı yazısı ile Belediyemiz Ataevler Mahallesi, 371 ada 1 nolu parselde halihazırda bulunan Eşref Uslu İlkokulu binasının çok eski ve fonksiyonel özelliğini yitirmiş olması nedeniyle yıkılarak yeni bir bina yapılmasının planlandığı ancak Eğitim Alanı üzerinden geçen ENH hattının okul inşaatı yapımına engel olduğu belirtilmiştir. Bu sebeple Eğitim Alanı üzerinden geçen 34.5 kv Köseköy TM-Karamürsel TM. Enerji Nakil Hattının bir kısmının yerin altına alınması ile ilgili SEDAŞ Genel Müdürlüğü ile imzalanan protokol kapsamında değişen kablo güzergâhının planlara işlenmesi gerektiği belirlenmiştir.


Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde; Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 12.09.2019 tarih ve 351 sayılı meclis kararı ile onaylanan üst ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda 503 ada 3 ve 5 nolu, 371 ada 1 nolu, 372 ada 1 nolu parsellerin üzerinden geçen 34.5 kv Enerji Nakil Hattı yeniden düzenlenerek plan üzerinde yerin altına alınacak şekilde planlanmıştır.

Ayrıca teklif edilen plan değişikliği ile söz konusu planlama bölgesinde düzenleme yapılan "Eğitim Tesis Alanı ve Konut Alanı" kullanımlarının yapılaşma koşullarında ve yapı yaklaşma sınırlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup meri uygulama imar planındaki yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma sınırlarını korunduğu tespit edilmiştir.


Sonuç olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/1.000 UİP-25661,20 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) alınmış olup Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım Plan değişikliğine esas yapılan 2 nolu planlama bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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.

  
Enes AYDINLI  
İmar Komisyonu Başkanı

  
Tuğçe TİMUR  
Komisyon Başkan Vekili

  
Tahsin VAROL  
Üye

  
Yüksel DİLEK  
Üye

  
Sabri SOYER  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :18/12/2019

KONU :Maşukiye Mahallesi G24d.03c.3d pafta sınırları içerisinde hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/12/2019 tarih ve 4. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20/11/2019 tarih ve 11409 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Planlama alanı olarak belirlenen Maşukiye Mahallesi, G.24.d.03.c.3d pafta sınırları içerisinde bulunan, "Depolama Alanı (Soğuk Hava Deposu)" kullanımında kalan 4202 (eski 3466) nolu parselde E.0.40 olan yapılaşma koşulunun Eski Maşukiye 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki gibi E:0.50, yapı yaklaşma sınırlarının ise 5 metre olması ile ilgili 8 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parselde mevcutta faaliyet gösteren Soğuk Hava Deposu bulunmakta olup yapıya ilişkin eski Maşukiye 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas alınan 10.02.2009 tarih ve 2 nolu Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır. Bu süreçte depoya ilave bina yapılması maksadıyla imar durumu başvurusunda bulunulmuş ve 06.11.2015 tarih ve 1962/8907 sayılı imar durumu belgesi alınmıştır. Hazırlanan İmar durumu belgesi başvuru tarihinde yürürlükte olan Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2008 tarih ve 174 sayılı kararı ile onaylanan Eski Maşukiye 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre düzenlenmiştir. Bu imar planında söz konusu parsel için "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı olarak **E:0.50, Hmax:8.00 metre, yapı yaklaşma sınırları 5 metre** olacak şekilde imar durumu belgesi düzenlendiği tespit edilmiştir. 06.11.2015 tarihinde alınan imar durumu doğrultusunda da parselde 2 adet ilave bina yapılması için 28.04.2016 tarih ve 169 nolu 2 adet yapı ruhsatı belgesi alındığı belirlenmiştir.

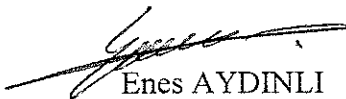
Bu süreç devam ederken Belediyemizce Kartepe Genel Plan Revizyonu yapılmıştır. Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2017 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan 8 nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda 4202 nolu parselin "Depolama Alanı (Soğuk Hava Deposu)" kullanımı olarak yapılaşma koşullarının ise E:0.40, Yençok:9.50 metre ve yapı yaklaşma sınırlarının ise parselin batısından 5 metre, diğer cephelerden 10 metre olacak şekilde planlanarak yapılaşma koşullarında bazı değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir.

Ancak yapılan bu düzenlemelerin eski imar planı ve mevcut yapılaşma dikkate alınmadan Belediyemizce sehven yapıldığı, bu durumun parselde ait ilave yapılar için daha önceden alınan yapı kullanım izin belgesi, imar durumu ve yapı ruhsatı belgeleri için kazanılmış hakkın elinden alınmasına ve mevcut soğuk hava deposunun da yapı yaklaşma sınırı içerisinde kalmasına neden olduğu tespit edilmiştir.

Teklif edilen plan değişikliği ile söz konusu parselde yapılaşmaya ilişkin mağduriyetin ortadan kaldırılması adına yükseklik değeri değiştirilmeden yapılaşma koşulunun Eski Maşukiye Planlarında olduğu gibi E:0.50 ve yapı yaklaşma sınırları ise parselin her cephesinden 5 metre olacak şekilde planlandığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/1.000 UİP-25667,17 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) alınmış olup Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım Plan değişikliğine esas yapılan 8 nolu planlama bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmektedir.

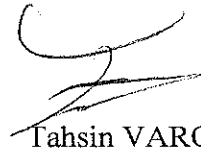
5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.




Enes AYDINLI  
İmar Komisyonu Başkanı



Tuğçe TİMUR  
Komisyon Başkan Vekili



Tahsin VAROL  
Üye



Yüksel DİLEK  
Üye



Sabri SOYER  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :18/12/2019

KONU :10 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/12/2019 tarih ve 5. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20/11/2019 tarih ve 11411 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz Acısu, Çepni, Suadiye, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye ve Derbent Mahalle sınırlarının bir kısmını kapsayan alan içerisinde 10 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kartepe Genel Plan Revizyonu kapsamında Uygulama İmar Planı 9 Planlama Bölgesine ayrılmıştır. Bu doğrultuda Emekevler, Acısu (Tepetarla Mevkii) , Çepni, Suadiye, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye ve Derbent Mahalle sınırlarının bir kısmı 7 Nolu Planlama Bölgesi olarak belirlenmiştir. Ancak Acısu (Tepetarla Mevkii) Mahallesiindeki vatandaşlar tarafından açılan davalar sonucunda bahse konu 7 Nolu Planlama Bölgesine ait 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Davaya konu edilen yürütmeyi durdurma kararının sadece Acısu (Tepetarla Mevkii) bölgesini ilgilendirmesi diğer mahallerdeki vatandaşların mahkeme kararı nedeniyle mağdur olmasına neden olmaktadır. Bu durum gerek mahkeme sürecinin sonuçlanmasının zaman alması gerekse vatandaşların mağduriyetinin önlenmesi için 7 Nolu Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Onama Sınırının düzenlenmesi gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda 7 nolu planlama bölgesinin Acısu, Çepni, Suadiye, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye ve Derbent Mahalle sınırlarının bir kısmı 10 Nolu Planlama Bölgesi olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına açılan davalara ilişkin mahkeme kararları çerçevesinde yapılan düzenlemeler, gelişme konut alanlarındaki tabloların kaldırılarak sosyal donatı alanlarının alt ölçekli planlardaki konum ve büyüklüklerinin plana aktarılması ile ilgili hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2019 tarih ve 351 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

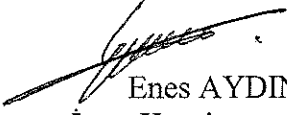
Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde;

1. Plan bütününde mevcut Uygulama İmar Planı plan kararları korunduğu,
2. Çepni, Suadiye, Acısu, Balaban, Nusretiye ve Derbent Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan mevcut demir yolu hattına ilişkin değişen "Demiryolu Koruma Kuşağı" sınırına göre kullanımların 12.07.2018 tarih ve 403 sayılı meclis kararı ile onaylanan nazım imar planı doğrultusunda yeniden düzenlenerek planlara aktarıldığı,
3. Çepni Mahallesi sınırları içerisinde 124 ada 62 parsel ve 111 ada 2 nolu parselden geçen demiryolu iltisak hattı projesinin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 17.01.2019 tarih ve 32 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 10 nolu planlama bölgesi sınırı içerisinde kalan kısmının plana aktarıldığı,
4. Yine mahkeme sürecinin uzaması sebebi ile alt ölçekli imar planı yapılamayan Balaban ve Nusretiye Mahallesiinde yer alan 101 ada 1, 23, 24 parseller ve 103 ada 4 nolu parselde hazırlanan 16.08.2018 tarih ve 462 sayılı meclis kararı onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Mevzi İmar Planı kararları doğrultusunda parsellerde yer alan "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Diğer Tarım Alanı" kullanımları mevzi imar planındaki kullanımlara göre "0.20/0.40, 5/A-2/3 yapılaşma koşuluna sahip Gelişme Konut Alanı", "Park Alanı" ve "Otopark Alanı" kullanımı olarak, ayrıca 101 ada 1 nolu parselin doğusunda yer alan "Otopark Alanı" kullanımı ve kuzeyinde yer alan "30.00 metre genişliğinde imar yolu mevcut arazi kullanımı doğrultusunda Nazım İmar Planı değişikliğine göre planlandığı,

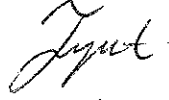
5. Şirinsulhiye Mahallesi sınırları içerisinde 106 ada 31 nolu parsel ve 114 ada 1 nolu parselde bulunan Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25.04.2018 tarihli yazısı ile mevcut durumdaki ölçümlerine göre imar planlarına aktarılmasını talep ettiği "Trafo Alanı" kullanımları da uygulama imar planına aktarıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/1.000 UİP-40010 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) alınmış olup Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım Plan değişikliğine esas yapılan 10 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 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.



Enes AYDINLI  
İmar Komisyonu Başkanı



Tuğçe TİMUR  
Komisyon Başkan Vekili



Tahsin VAROL  
Üye



Yüksel DİLEK  
Üye

Sabri SOYER  
Üye



## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :18/12/2019

KONU :7 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Onama Sınırı Değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/12/2019 tarih ve 6. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20/11/2019 tarih ve 11412 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz Emekevler, Acısu (Tepetarla Mevkii) , Çepni, Suadiye, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye ve Derbent Mahalle sınırlarının bir kısmını kapayan alanda 7 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Onama Sınırı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kartepe Genel Plan Revizyonu kapsamında Uygulama İmar Planı 9 Planlama Bölgesine ayrılmıştır. Bu doğrultuda Emekevler, Acısu (Tepetarla Mevkii) , Çepni, Suadiye, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye ve Derbent Mahalle sınırlarının bir kısmı 7 Nolu Planlama Bölgesi olarak belirlenmiştir. Ancak Acısu (Tepetarla Mevkii) Mahallesiindeki vatandaşlar tarafından açılan davalar sonucunda bahse konu 7 Nolu Planlama Bölgesine ait 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Davaya konu edilen yürütmeyi durdurma kararının sadece Acısu (Tepetarla Mevkii) bölgesini ilgilendirmesi diğer mahallerdeki vatandaşların mahkeme kararı nedeniyle mağdur olmasına neden olmaktadır. Bu durum gerek mahkeme sürecinin sonuçlanmasının zaman alması gerekse vatandaşların mağduriyetinin önlenmesi için 7 Nolu Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Onama Sınırının düzenlenmesi gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda Acısu (Tepetarla Mevkii), Suadiye ve Derbent Mahalle sınırlarının bir kısmının 7 Nolu Planlama Bölgesi olarak, Acısu, Çepni, Suadiye, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye ve Derbent Mahalle sınırlarının bir kısmı 10 Nolu Planlama Bölgesi olarak, Emekevler ve Acısu Mahalle sınırlarının bir kısmı ise 11 Nolu Planlama Bölgesi olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına açılan davalara ilişkin mahkeme kararları çerçevesinde yapılan düzenlemeler, gelişme konut alanlarındaki tabloların kaldırılarak sosyal donatı alanlarının alt ölçekli planlardaki konum ve büyüklüklerinin plana aktarılması ile ilgili hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2019 tarih ve 351 sayılı kararı ile onaylanmıştır.


Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde;

1. Acısu (Tepetarla Mevki) mahallesi ile ilgili imar planları üzerinde bulunan "Fay Hattı" Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 22.07.2013 tarihli onaylanan zemin etüt raporu doğrultusunda "AJE\_2" olarak belirlenmiş ve Uygulama İmar Planında "Park Alanı" kullanımı olarak planlanmıştır. Park Alanı olarak planlanması ile ilgili açılan davalar sonrasında alınan mahkeme kararları dikkate alınarak 150 metre genişliğinde koruma bandı olarak planlanan "Park Alanı" kullanımı kaldırılarak Plan Onama Sınırı dışına çıkartıldığı,
2. TEM Otoyolu ile Güney Marmara Otoyolu güzergâhının bağlantı projesinin arasındaki kalan "Açık Spor Alanı" kullanımına açılan davalar sonucunda "Açık Spor Alanı, Otopark Alanı ve Park Alanı" kullanımında olan ayrıca zemin yapısı açısından yapılaşmaya kısıtlı bulunan bölgenin "Uygun Olmayan Alan" olması nedeniyle de bu alanların "Diğer Tarım Alanı" kullanımı olarak düzenlendiği,

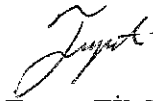
3. Uygulama İmar Planında bahse konu Acısu (Tepetarla Mevki) mahallesinin güney kısmında yer alan "Gelişme Konut Alanı" kullanımında olan mevcut hâlihazırdaki eski köy yerleşik alanının ve yoğun konut dokusunun bulunduğu bölge "Mevcut Konut Alanı" kullanımı olarak planlandığı ve yine Acısu (Tepetarla Mevki) mahallesinin güneyinde bulunan mevcut Demiryolu hattına yakın olan "Gelişme Konut Alanı" kısmının "Diğer Tarım Alanı" kullanımı olarak planlandığı,
4. Acısu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan TEM Otoyolu güzergâhı ile ilgili Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı sınırına göre kullanımların Nazım imar planı değişikliği doğrultusunda düzenlenerek planlara aktarıldığı,
5. Gelişme konut alanlarındaki Sosyal Donatı Alan Gereksinimi tablosunun kaldırılması doğrultusunda sosyal donatı alanlarının ve ulaşım şemasının mevcut yerleşim doğrultusunda yeniden düzenlemeler yapılarak planlandığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/1.000 UİP-25666,6 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) alınmış olup Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım Plan değişikliğine esas yapılan 7 Nolu Planlama Bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Onama Sınırı değişikliği 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.



Enes AYDINLI  
İmar Komisyonu Başkanı



Tuğçe TİMUR  
Komisyon Başkan Vekili



Tahsin VAROL  
Üye



Yüksel DİLEK  
Üye

Sabri SOYER



## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :18/12/2019

KONU :11 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/12/2019 tarih ve 7. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20/11/2019 tarih ve 11413 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz Emekevler ve Acısu Mahalle sınırlarının bir kısmını kapsayan alan içerisinde 11 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kartepe Genel Plan Revizyonu kapsamında Uygulama İmar Planı 9 Planlama Bölgesine ayrılmıştır. Bu doğrultuda Emekevler, Acısu (Tepetarla Mevkii) , Çepni, Suadiye, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye ve Derbent Mahalle sınırlarının bir kısmı 7 Nolu Planlama Bölgesi olarak belirlenmiştir. Ancak Acısu (Tepetarla Mevkii) Mahallesiindeki vatandaşlar tarafından açılan davalar sonucunda bahse konu 7 Nolu Planlama Bölgesine ait 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Davaya konu edilen yürütmeyi durdurma kararının sadece Acısu (Tepetarla Mevkii) bölgesini ilgilendirmesi diğer mahallerdeki vatandaşların mahkeme kararı nedeniyle mağdur olmasına neden olmaktadır. Bu durum gerek mahkeme sürecinin sonuçlanmasının zaman alması gerekse vatandaşların mağduriyetinin önlenmesi için 7 Nolu Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Onama Sınırının düzenlenmesi gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda 7 nolu planlama bölgesinin Emekevler ve Acısu Mahalle sınırlarının bir kısmı 11 Nolu Planlama Bölgesi olarak belirlenmiştir.

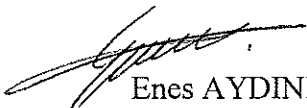
Planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına açılan davalara ilişkin mahkeme kararları çerçevesinde yapılan düzenlemeler, gelişme konut alanlarındaki tabloların kaldırılarak sosyal donatı alanlarının alt ölçekli planlardaki konum ve büyüklüklerinin plana aktarılması ile ilgili hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2019 tarih ve 351 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde;

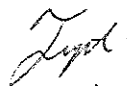
1. Plan bütününde mevcut Uygulama İmar Planı plan kararlarının korunduğu,
2. Emekevler ve Acısu Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan TEM Otoyolu'na ait "Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı" düzenlenerek imar planına aktarıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/1.000 UİP-40011 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) alınmış olup Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım Plan değişikliğine esas yapılan 11 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 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.



Enes AYDINLI  
İmar Komisyonu Başkanı



Tuğçe TİMUR  
Komisyon Başkan Vekili



Tahsin VAROL  
Üye



Yüksel DİLEK  
Üye



Sabri SOYER  
Üye



## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :18/12/2019

KONU :Suadiye Mahallesi, G.24.d.07.a.1.c-1.d pafta sınırları içerisinde hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/12/2019 tarih ve 8. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20/11/2019 tarih ve 11414 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Planlama alanı olarak belirlenen Suadiye Mahallesi, G.24.d.07.a.1.c-1.d pafta sınırları içerisinde yer alan 3580, 2472 ve 2475 nolu parsellerin bulunduğu bölgedeki imar yollarının düzenlenmesi ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.


Plan değişikliği teklifi 3580, 134 ada 7 ve 9 nolu parsel sahipleri tarafından Kartepe Belediyesi'ne verilen 19.11.2019 tarih ve 19164 sayılı dilekçe sonucunda hazırlanmıştır. İlgili dilekçede Suadiye Mahallesinde yer alan 3580 nolu parselden 10.00 metre genişliğinde yol geçmesi nedeni ile parseline yapı yapamadığı ve 134 ada 7 ve 9 nolu parsellerde Kartepe Belediyesi tarafından mülkiyet sınırı içerisine duvar yapıldığı belirtilerek yapılan duvar alanına karşılık 3580 nolu parselde bulunan 10.00 metre genişliğinde imar yolunun kaldırılması, 2472 ve 2475 nolu parsellerden geçen 10.00 metre genişliğindeki imar yolunun ise 7.00 metre olarak planlanması talep edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde; 2510, 3580 ve 2475 nolu parsellerden geçen 10.00 metre genişliğinde imar yolu ile ilgili olarak;

- 3580 nolu parselden geçen kısmı kaldırılarak "Konut Alanı" kullanımı planlanmıştır.
- 2475 ve 2510 nolu parselden geçen kısımları 7.00 metre genişliğinde imar yolu olarak düzenlenmiştir.
- Ayrıca düzenleme yapılan 10.00 metre genişliğinde imar yolunun taşıt yolu niteliğinde olması nedeniyle taşıt yollarının devamlılığının sağlanması adına 2506 nolu parsel ile 134 ada 1 nolu parsel arasından geçen 10.00 metre genişliğindeki taşıt yolu, yaya yolu olarak 2540 ve 2474 nolu parsellerin arasından geçen 10.00 metre genişliğindeki yaya yolu ise taşıt yolu kullanımı olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/1.000 UİP-25664,9 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) alınmış olup Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım Plan değişikliğine esas yapılan 5 nolu planlama bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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.



Enes AYDINLI  
İmar Komisyonu Başkanı



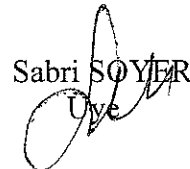
Tuğçe TİMUR  
Komisyon Başkan Vekili



Tahsin VAROL  
Üye



Yüksel DİLEK  
Üye



Sabri SOYER  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :18/12/2019

KONU :Sarimeşe ve Çepni Mahallesi G24.d.02.a.3.d-4.c, G24.d.02.d.1.b-2.a-2.b Paftalarında Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/12/2019 tarih ve 9. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 27/11/2019 tarih ve 11692 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Sarimeşe ve Çepni Mahallesi G24.d.02.a.3.d-4.c, G24.d.02.d.1.b-2.a-2.b uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan 111 ada 9, 10, 11 nolu parseller ve 146 ada 20 nolu parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

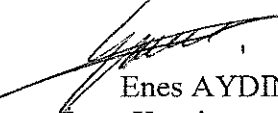
Kartepe Belediyesi, G24.d çevre düzeni plan paftası, G24.d.1-G24.d.02.d nazım imar planı paftaları sınırları içerisinde bulunan 111 ada 2, 11 nolu parseller ve 124 ada 62 nolu parselde TCDD 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda demiryolu iltisak hattı bağlantısının imar planlara işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 17.01.2019 tarih ve 32 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.


Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde, Nazım İmar Planı değişikliği ve TCDD 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda;

- 6 nolu planlama bölgesi içerisinde kalan kısmına ilişkin 111 ada 11 nolu parselin güneyinde planlanan 6 adet ve kuzeyinde planlanan 1adet demiryolu iltisak hattı bağlantısı imar planlarına aktarılmıştır.
- 111 ada 11 nolu parsel ve 146 ada 20 nolu parsel arasında 15.00 metre genişliğinde imar yolu kullanımı olması nedeniyle iki parsel arasındaki ulaşımın sağlanabilmesi adına onaylı vaziyet planında bulunan 20.00 metre genişliğindeki köprü bağlantısı imar planlarında planlanmıştır.
- Yine onaylı vaziyet planı çerçevesince 146 ada 20 nolu parsel ve 111 ada 9 nolu parsel arasındaki imar yolu genişliğinin sabit olmaması nedeniyle imar yolunun diğer kısımlarındaki gibi 15.00 metre genişliğinde olacak şekilde planlandığı tespit edilmiştir.
- Ayrıca "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında olan 111 nolu ada bütününde emsal değeri değiştirilmeden Yençok:9.50 m olan yükseklik değerinin Yençok:12.50 m olacak şekilde planlandığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/1.000 UİP-25665,6 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) alınmış olup Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım Plan değişikliğine esas yapılan 6 nolu planlama bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Sabri SOYER'in ret oyuna karşılık, oyçokluğu ile uygun görülmektedir.

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

  
Enes AYDINLI  
İmar Komisyonu Başkanı

  
Tuğçe TİMUR  
Komisyon Başkan Vekili

  
Tahsin VAROL  
Üye

  
Yüksel DİLEK  
Üye

  
Sabri SOYER  
Üye