

T.C.  
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ  
İMAR KOMİSYONU RAPORU

**Rapor Oluşturma Tarihi** : 26/05/2021  
**Rapor No** : 2021/11  
**Konu** : Maşukiye Mahallesi G24.d.03.c.3.d pafta sınırı içerisinde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ve uygulama imar planı plan hükümlerine plan hükmü eklenmesi,

Belediye Meclisimizin 17/05/2021 tarih ve 48 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 27/04/2021 tarih ve 7760 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Planlama alanı olarak belirlenen Maşukiye Mahallesi, G.24.d.03.c.3.d uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan 217 ada 1, 3, 4 ve 5 nolu parsellerde yer alan “20.00 metre genişliğindeki İmar Yolu, Park Alanı, Ticaret Alanı (T3), Konut Alanı ve Kültürel Tesis Alanı” kullanımlarının düzenlenmesine ilişkin 8 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve Uygulama İmar Planı Plan Hükümü teklifinin hazırlandığı belirlenmiştir.


Bu kapsamda Maşukiye Mahallesi G24.d.2, G24.d.03.c nazım imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan 217 ada 1, 3, 4 ve 5 nolu parsellerde yer alan “20.00 metre genişliğindeki İmar Yolu, Park Alanı, Ticaret Alanı (T3), Konut Alanı ve Kültürel Tesis Alanı” kullanımlarının düzenlenmesine ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hüküm teklifi Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 11.03.2021 tarih ve 135 sayılı meclis kararı ile tadilen onaylanmıştır.


Söz konusu onaylanan Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde;

- 217 ada 1 nolu parselde “E:0.20, 5/A-2/3 yapılaşma koşuluna sahip Mevcut Konut Alanı”, “E:0.40, A-2 yapılaşma koşuluna sahip 3. Derece Ticaret (T3) Alanı” ile “Park Alanı” kullanımı kaldırılarak, “E:0.60, Yençok:3 kat yapılaşma koşuluna sahip yollardan 5 metre, diğer cephelerden ise 3 metre yapı yaklaşma sınırı olacak şekilde Ticaret-Turizm-Konut Alanı”, “E:0.50, Yençok:3 kat yapılaşma koşuluna sahip ve her cephesinden 5 metre yapı yaklaşma sınırı olacak şekilde Özel Kültürel Tesis Alanı” ile “Park Alanı” kullanımı olarak düzenlendiği,
- Kaldırılan “Park Alanı” kullanımı ve yapılan değişiklik ile oluşan emsal artışı sonucu artacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanının tamamı 217 ada 1 nolu parsel içerisinde planlanarak “3. Derece Ticaret Alanı (T3) ve Mevcut Konut Alanı” kullanımının bir kısmı “Park Alanı ve Özel Kültürel Tesis Alanı” kullanımı olacak şekilde düzenlenerek karşılandığı,
- 217 ada 1 nolu parselde yer alan 7.00, 10.00 ve 20.00 metrelik imar yolu güzergâhlarında yapılan değişiklik sonrasında Ticaret-Turizm-Konut Alanı kullanımı olarak bir bütün haline getirilerek planlandığı,
- Bahse konu alanda bulunan 20.00 metre genişliğindeki imar yolunun güneybatısında yer alan kavşak ile ilgili Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının öneri olarak hazırladığı kavşak projesinin tamamı üst ölçekli plana aktarılmadığından plan değişikliğine konu 217 ada 4 nolu parseli kapsayan düzenlemeler plana aktarılarak kavşağın planlandığı tespit edilmiştir.

  
Başkan  
Enes AYDINLI

-İzinli-  
Başkan Vekili  
Tuğçe TİMUR

  
Üye  
Tahsin VAROL

Üye  
Recep ÜBAY  


Üye  
Sabri SOYER  


T.C.  
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ  
İMAR KOMİSYONU RAPORU

**Rapor Oluşturma Tarihi** : 26/05/2021  
**Rapor No** : 2021/11  
**Konu** : Maşukiye Mahallesi G24.d.03.c.3.d pafta sınırı içerisinde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ve uygulama imar planı plan hükümlerine plan hükmü eklenmesi,

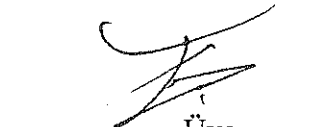
- Ayrıca Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 11.03.2021 tarih ve 135 sayılı meclis kararında "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" kullanımı ile ilgili belirtilen ifadeler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin plan hükmü ilave edilmesi gerekliliği ortaya çıkmış olup plan hükümlerinin ilgili kısmına "*Maşukiye Mahallesi, 217 ada 1 nolu parsel "Ticaret + Turizm + Konut Alanı" kullanımı alanı olarak planlanmış olup bu alanda Ticaret Kullanım Oranı %30, Turizm Kullanım Oranı %20, Konut Kullanım Oranı %50 oranda belirlenmiştir.*" ilave edildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Nazım İmar Planına esas yapılan 8 nolu planlama bölgesi içerisinde hazırlanan '1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Uygulama İmar Planı Plan Hükmü' 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.

  
Başkan  
Enes AYDINLI

-İzinli-  
Başkan Vekili  
Tuğçe TİMUR

  
Üye  
Tahsin VAROL

Üye  
Recep ÜBAY  


Üye  
Sabri SOYER  
