

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Oluşturma Tarihi : 25.07.2023
Rapor No : 2023/19
Konu : Derbent ve Şirinsulhiye Mahalleleri G24.d.08.a.2.c-2.d-3.a-3.b pafta sınırları içerisinde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

Belediye Meclisimizin 05.07.2023 tarih ve 66 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.06.2023 tarih ve 65410 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Planlama alanı olarak belirlenen Derbent ve Şirinsulhiye Mahalle sınırları içerisinde G24.d.08.a.2.c-2.d-3.a-3.b uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde bulunan Teleferik Hattı başlangıç noktası ve çevresine ilişkin alınan kurum görüşleri kapsamında planlı gelişimi sağlamak amacıyla bölgenin planlanmasına ilişkin 8 nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda Teleferik Hattı başlangıç noktası ve çevresine ilişkin alınan kurum görüşleri doğrultusunda bölgenin büyük kısmının Ticaret-Turizm Alanı ile Orman Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Park Alanı ve Otopark Alanı olarak düzenlenmesi, Konut Alanı ve Turizm Tesis Alanı kullanımının formunun yeniden düzenlenmesi, yoğunluk değerlerinin tanımlanması, bölgenin kuzeyinde bulunan konut alanı planlı alandaki ulaşım bağlantılarının planlanan bölge ile entegre edilmesi adına yeniden düzenlenmesi, bölgenin ulaşım akslarının oluşturulması ve güncel zemin etüt verilerinin de plana aktarılmasına yönelik 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 24.05.2022 tarih ve 281 sayılı meclis kararı ile uygun görülerek onaylanmıştır. Onaylanan üst ölçekli planlar 30.06.2022-30.07.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup yasal askı sürecinde yapılan itirazlar Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 12.01.2023 tarih ve 60 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. İtiraz sonrası değişiklik yapılan bölgeler 14.03.2023-14.04.2023 tarihleri itibariyle ikinci kez askıya çıkarılmış olup yasal askı sürecinde yapılan itirazlar Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 17.05.2023 tarih ve 309 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu onaylanan Çevre Düzeni Planı ve Nazım İmar Planı değişiklikleri doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinde;

- Plan onama sınırı dışında kalan 164 ada 1 nolu parsel, 137 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 nolu parseller, 138 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 nolu parseller ile 139 ada 1 nolu parselleri kapsayan alanda "Ticaret-Turizm Alanı", "Park Alanı", "Otopark Alanı" kullanımı, 137 ada 16 nolu parsel, 137 ada 5 nolu parsel ve 138 ada 8 nolu parseli çevreleyen alan ile 137 ada 2 nolu parsel ve 137 ada 14 nolu parsel arasında 12.00 metre genişliğinde imar yolunun planlandığı,
- "Ticaret-Turizm Alanı" kullanımı olarak planlanan kullanımların yapılaşma koşulları, çevresindeki konut alanı kullanımları dikkate alınarak "E:0.30, Yençok:2 kat", yapı yaklaşma sınırlarının ise 5 metre olarak planlandığı,
- Kullanımlar arasında ulaşım bağlantılarının sağlanması adına 137 ada 7 nolu parselin kuzeyinde, 138 ada 5 nolu parselin kuzeyinde ve doğusunda 10.00 metre genişliğinde imar yolu, 137 ada 11 nolu parselin doğusunda ise 7.00 metre genişliğinde imar yolunun planlandığı,
- Bölgede bulunan 137 ada 13 nolu parselin doğusunda 12.00 metre genişliğindeki imar yolunun planlandığı, bu imar yolunun devamlılığının sağlanması adına mevcut uygulama imar planında 168

Başkan
Enes AYDINLI

Başkan Vekili
Ali Rıza SUBAŞI

Üye
Eda AÇIKYOL

Üye
Faruk CENGİZHAN

Üye
Yakup KALMUK

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Oluşturma Tarihi : 25.07.2023

Rapor No : 2023/19

Konu : Derbent ve Şirinsulhiye Mahalleleri G24.d.08.a.2.c-2.d-3.a-3.b pafta sınırları içerisinde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

ada 1 nolu parsel ile 110 ada 1 nolu parsel arasında bulunan 10.00 metre genişliğindeki imar yolunun da 12.00 metre genişliğine çıkarıldığı,

- Yine 168 ada 1 nolu parselin kuzeyinde ulaşım bağlantılarının sağlanması adına kavşak düzenlemesi yapılarak “Konut Alanı ve Turizm Tesis Alanı” kullanımlarının düzenlendiği,
- Mevcut uygulama imar planında “Turizm Alanı” kullanımına sahip 110 ada 1 nolu parselde yer alan teleferik hattının başlangıç istasyonunun bulunduğu alan “Teknik Altyapı Alanı” kullanımı, teleferik hattının geçtiği güzergah “Park Alanı” kullanımı, teleferik hattının ise “Havai Hat” kullanımı olarak planlandığı ve parselin doğusunda bulunan 9.00 metre genişliğindeki imar yolu kaldırılarak söz konusu parselin bir kısmının da “Otopark Alanı” kullanımı olarak planlandığı,
- “Konut Alanı” kullanımına sahip 155 ada 1 nolu parselin bir kısmının “Ticaret-Turizm Alanı” kullanımı bir kısmının ise “Park Alanı” kullanımı olarak planlandığı,
- Derbent Mahallesi 137 ada 7 nolu parsel ve Şirinsulhiye Mahallesi 164 ada 1 nolu parselin bir kısmının “Orman Alanı” kullanımı olarak planlandığı,
- Yüksek kamulaştırma maliyeti oluşması nedeni ile projesinden vazgeçilen “Otopark Alanı” kullanımına sahip 250 ada 4, 5, 6 ve 7 nolu parseller ile 250 ada 4 nolu parselin batısındaki tescil harici alanın bir kısmının “0.10/0.20, 5/A-2/3, min. İfraz:1000 m² yapılaşma koşullu Konut Alanı”, 250 ada 4 nolu parselin batısındaki tescil harici alanın bir kısmının ise “Park Alanı” kullanımı olarak planlandığı,
- Söz konusu planlanan bölgede jeolojik formasyon sınırının “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü” tarafından 12.01.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu doğrultusunda “Önlemlenilen Alan (ÖA-2.1)” olarak plana aktarıldığı,
- Lejant paftasında yer almayan “Ticaret-Turizm Alanı ve Havai Hat” kullanımlarına ilişkin gösteriminin Kartepe 8 Nolu Planlama Bölgesi Lejant paftasına eklendiği,
- Ayrıca plan değişikliğine konu bölgesinde “Plan Onama, Mania Planı, İçme ve Kullanma Suyu Koruma Alanı sınırlarının” kullanımlara göre yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Çevre Düzeni ve Nazım Planı değişikliklerine 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.

Başkan
Enes AYDINLI

Başkan Vekili
Ali Rıza SUBAŞI

Üye
Eda AÇIKYOL

Üye
Faruk CENGİZHAN

Üye
Yakup KALMUK