

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Oluşturma Tarihi : 29.09.2023
Rapor No : 2023/27
Konu : Uzunbey, Uzunçiftlik, Emekevler, Acısu ve Sarımeşe Mahallesi ile ilgili hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

Belediye Meclisimizin 05.09.2023 tarih ve 84 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 29.08.2023 tarih ve 69989 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Planlama alanı olarak belirlenen Uzunbey, Uzunçiftlik, Emekevler, Acısu ve Sarımeşe Mahalle sınırları içerisinde yer alan Gölcük Deniz Ana Üs Komutanlığına ait "Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesinin" güncel sınırı sonrasında güney kısmında yer alan bölgenin planlanması ile Adapazarı-İstanbul Kuzey Geçişi Hızlı Tren Hattı Güzergahı Projesinin güncel sınırının planlara aktarılması ile ilgili 1, 2, 6, 8, 10 ve 11 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda Kartepe Belediyesi, Uzunbey, Uzunçiftlik, Emekevler, Acısu ve Sarımeşe Mahallesi içerisinde güncel Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi Sınırının daraltılması ile birlikte bölgenin güneybatısında bulunan Diğer Tarım Alanı ve Mezarlık Alanı kullanımının Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı ve Otopark Alanı kullanımı olarak düzenlenmesi, Belediye Hizmet Alanı kullanımının formunun yeniden düzenlenmesi, yoğunluk değerlerinin tanımlanması, bölgenin batısında konut alanı planlı bölgede ulaşım bağlantılarının planlanan bölge ile entegre edilmesi adına yeniden düzenlenmesi ve yeni ulaşım akslarının oluşturulması, hızlı tren projesinin güncel veriler doğrultusunda yeniden düzenlenmesi, güncel kurum görüşlerinin ve güncel zemin etüt verilerinin de plana aktarılmasına yönelik 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2022 tarih ve 574 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylandığı sonrasında imar uygulamasında nitelikli parsellerin oluşması adına imar yollarının yeniden düzenlenmesi ve bölgede yeni bir Otopark Alanı planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 13.07.2023 tarih ve 395 sayılı meclis kararı ile tadilen uygun görülerek onaylandığı belirlenmiştir.

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

1. Gölcük Deniz Ana Üs Komutanlığına ait "Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi Sınırının" güncel sınırı doğrultusunda:
 - Bölgede bulunan Diğer Tarım Alanı, Mezarlık Alanı, Park Alanı ve Otopark Alanı kullanımları kuzey batıda "Konut Alanı, Park Alanı ve altyapı yatırımları dikkate alınarak 10.00 metre genişliğinde imar yolu" kullanımları olarak diğer kısımlar ise "Ticaret Alanı (T2), Park Alanı, Otopark Alanı ile 15.00, 12.00 ve 10.00 metre genişliğinde imar yolları" kullanımları olarak planlandığı ve "Belediye Hizmet Alanı ve Su Yüzeyi" kullanımının formunun yeniden düzenlendiği,
 - Kocaeli Büyükşehir Belediyesi-İSU Genel Müdürlüğünün 27.07.2020 tarih ve 1141486 sayılı yazısı ile iletilen "İçme Suyu Ana Hattı" ve Akaryakıt İkmal ve Nato Pol Tesisleri İşletmesi Başkanlığı-Batı Bölge Müdürlüğü'nün 18.11.2022 tarih ve 288607 sayılı yazısı ile iletilen ANT Akaryakıt Boru Hattı'nın plana aktarıldığı,
 - Planlama bölgesinin batısında bulunan meskun bölgeden ticaret bölgesine ulaşımın sağlanması adına 891 ada 1 nolu parsel ile 871 ada 276 nolu parsel arasında 12.00 metre genişliğinde imar yolunun düzenlendiği,

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 : 29.09.2023

Rapor No : 2023/27

Konu : Uzunbey, Uzunçiftlik, Emekevler, Acısu ve Sarımeşe Mahallesi ile ilgili hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

- “Konut Alanı” kullanımı olarak planlanan kullanımların yapılaşma koşulları, çevresindeki konut alanı kullanımları dikkate alındığı ve “0.40/0.80, 5/A-2/3” olacak şekilde planlandığı,
- “Ticaret Alanı (T2)” kullanımı olarak planlanan kullanımların yapılaşma koşulu ve yüksekliği çevresindeki ticaret alanı kullanımları ve Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı-Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü-Havacılık Talimatı dikkate alınarak “E:0.60, Yençok 6.50 m” olacak şekilde, yapı yaklaşma sınırlarının ise hızlı tren hattının tünel kısımlarında Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı-Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü’nün 29.03.2023 tarih ve 1054465 sayılı yazısı doğrultusunda tünel ekseninden her iki doğrultusunda 20 metre, Sapanca Yoluna cepheli kısımlarda Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik kapsamında 871 ada 222 nolu parsel ve 101 ada 161 nolu parsel arasında 8 metre, 104 ada 27 nolu parselde 25 metre, ANT Akaryakıt Boru Hattı ve İçme Suyu Ana Hattının geçtiği kısımda 3 metre, diğer kısımlarda ise 5 metre olarak planlandığı,
- 2. Hızlı Tren Projesinin güncel sınırı doğrultusunda:
 - Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı-Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü’nün 10.02.2022 tarih ve 150423 sayılı yazısı ile iletilen güncel Adapazarı-İstanbul Kuzey Geçişi Hızlı Tren Hattı Projesi kapsamında batıya kaydırılan tünel güzergahı ve değişen kamulaştırma sınırının planlara aktarıldığı,
 - Değişen kamulaştırma sınırı doğrultusunda kentsel kullanımların, imar yollarının ve yapı yaklaşma sınırlarının düzenlendiği,
 - Projenin tünel güzergahı kısmında yapı yaklaşma sınırlarının yine ilgili kurum görüşü kapsamında tünel ekseninden her iki doğrultusunda 20 metre olarak planlandığı ayrıca Emekevler Mahallesi 203 ada 3 nolu parselin tünel eksenini nedeniyle kuzey batısında yapılan düzenleme sonrasında batısında 10.00 metre olan yapı yaklaşma sınırının 5.00 metre olarak planlandığı,
 - Acısu Mahallesi 124 ada 65 nolu parselin bulunduğu “Sanayi Alanı” adasını batısında yer alan 12.00 metre genişliğinde imar yolunun nitelikli yapılaşmanın sağlanması adına yeniden düzenlendiği,
- 3. Söz konusu planlanan bölgede jeolojik formasyon sınırı olmayan kısımlarda yapılan ve “Kocaeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü” tarafından 25.05.2022 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu doğrultusunda jeolojik formasyon sınırının “Önlemlenilen Alan (ÖA-5.1)” olarak plana aktarıldığı,
- 4. Yapılan düzenlemeler sonrasında plan bütünlüğünün sağlanması adına 1, 2 ve 11 nolu Planlama Bölgelerinin Uygulama İmar Planı plan onama sınırları yeniden düzenlenerek planlara aktarıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Çevre Düzeni Planı ve Nazım İmar Planı Değişikliklerine esas yapılan 1, 2, 6, 8, 10 ve 11 Nolu Planlama Bölgeleri 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