

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Oluşturma Tarihi : 27.04.2023
Rapor No : 2023/13
Konu : Uzunbey, Uzunçiftlik, Emekevler, Acısu ve Sarımeşe Mahalleleri ile ilgili hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

Belediye Meclisimizin 04.04.2023 tarih ve 39 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 22.02.2023 tarih ve 56635 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 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 belirlenmiştir.

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

- Bölgede bulunan Diğer Tarım Alanı, Mezarlık Alanı, Park Alanı ve Otopark Alanı kullanımları "0.40/0.80, 5/A-2/3 yapılaşma koşuluna sahip Konut Alanı, E:0.60, Yençok 6.50 m yapılaşma koşuluna sahip Ticaret Alanı, Park Alanı ve Otopark Alanı olarak planlanarak Belediye Hizmet Alanı kullanımının formunun yeniden düzenlendiği,
- Planlama bölgesinin batısında bulunan meskun bölgeden planlanan bölgeye ulaşımın sağlanması adına 12.00 metre genişliğinde imar yolunun düzenlendiği ve bölgede "15.00, 12.00, 10.00 ve 7.00 metre genişliğinde yeni imar yollarının planlandığı,
- Adapazarı-İstanbul Kuzey Geçişi Hızlı Tren Hattı Güzergahı Projesinin güncel sınırının, güncel kurum görüşlerinin ve güncel zemin etüt verilerinin plana aktarıldığı,
- Ayrıca yapılan düzenlemeler sonrası planlama bölgesindeki yapı yaklaşma sınırları, "Hızlı Tren Hattının" cepheli kısımlarda Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı-Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 29.03.2023 tarih ve 1054465 sayılı yazısı doğrultusunda 20 metre olarak, Sapanca Yolu Caddesine cepheli kısımlarda Karayolları Yol Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik dikkate alınarak diğer bölgelerde ise kullanım formlarına göre 5 metre olarak planlandığı belirlenmiştir.

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 : 27.04.2023
Rapor No : 2023/13
Konu : Uzunbey, Uzunçiftlik, Emekevler, Acısu ve Sarımeşe Mahalleleri ile ilgili hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

Ancak Komisyon görüşmeleri esnasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi doğrultusunda yapılacak olan imar uygulaması ile ilgili ön çalışma yapılmış olup bu çalışma doğrultusunda nitelikli parsellerin oluşabilmesi adına bölgedeki imar yollarının ve hızlı tren hattının bulunduğu bölgelerde yapı yaklaşma sınırlarının dikkate alınarak kullanım kararlarının düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda söz konusu düzenlemelerin üst ölçekli plan kararlarını etkilemesi nedeniyle öncelikle üst ölçekli planlarda değişiklik yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak yukarıda belirtilen nedenler doğrultusunda 1, 2, 6, 8, 10 ve 11 nolu Planlama Bölgesi içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin herhangi bir karar alınmaksızın müdürlüğüne iadesi 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