

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Oluşturma Tarihi : 28.12.2022
Rapor No : 2022/25
Konu : Arslanbey Mahallesi uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraz.

Belediye Meclisimizin 06.12.2022 tarih ve 116 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 16.11.2022 tarih ve 48989 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz Arslanbey Mahallesi G.24.d.01.d.3.d uygulama pafta sınırları içerisinde bir kısmı "Konut Alanı" bir kısmı "Park Alanı" bir kısmı ise "Dere Alanı" kullanımında yer alan 2557 (yeni 416 ada 2 nolu parsel) ve 2561 (yeni 416 ada 1 nolu parsel) nolu parsellerdeki "Konut Alanı ile Park Alanı" kullanımlarının düzenlenmesi ve "Konut Alanı" kullanımındaki E:0.45 olan yapılaşma koşulunun E:0.50 olarak arttırılması ve parsellere ait plan hükmü ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2022 tarih ve 457 sayılı meclis kararı ile plan hükmü teklifinin benzer durumda olan diğer parsel malikleri açısından emsal teşkil edeceği gerekçesiyle kaldırılması ve yapılaşma koşulunun E:0.55 olacak şekilde planlanması suretiyle tadilen uygun görülerek onaylanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi uyarınca 07.10.2022-07.11.2022 tarihleri arasında Belediyemizce askıya çıkartılan "5 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine" yasal askı süresi içinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiştir.

Bu kapsamda; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği UİP-41902616 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış "5 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine" yapılan itirazın değerlendirme sonucu aşağıda belirtilmiştir;

1. Arslanbey Mahalle Muhtarı Sedat TOPAL, 11.10.2022 tarih ve 31340 evrak sayılı itiraz dilekçesi ile Belediyemiz, Arslanbey Mahallesi 2557 (yeni 416 ada 2 nolu parsel) ve 2561 (yeni 416 ada 1 nolu parsel) nolu parsellere ilişkin parsel bazında plan değişikliğinin yapılması ve plan hükmünün kaldırılarak Konut Alanı kullanımındaki E:0.45 olan yapılaşma koşulunun E:0.55'e çıkarılması nedeniyle nüfus yoğunluğunun arttırılmasına itiraz etmektedir.

Bu kapsamda plan değişikliğinin parsel bazında yapıldığı gibi görülse de söz konusu parsellerin ada bazında bin metrekareden büyük konut adasını oluşturduğu ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde 8'de yer alan "*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.*" hükmü gereği ada bazında plan değişikliği yapıldığı ve plan hükmü teklifinin benzer durumda olan diğer parsel malikleri açısından emsal teşkil edeceği gerekçesiyle kaldırılarak yapılaşma koşulunun E:0.55 olacak şekilde planlandığı belirlendiğinden söz konusu itiraz, Sabri SOYER'in kabul oyuna karşılık Komisyonumuzca oyçokluğu ile **uygun görülmemektedir.**

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
Hakan ÖZÇELİK

Üye
Erol YILMAZ

Üye
Kerem YILMAZ

Üye
Sabri SOYER