

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Oluşturma Tarihi : 26.01.2023
Rapor No : 2023/01
Konu : Derbent, Uzuntarla ve İbrikdere Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

Belediye Meclisimizin 03.01.2023 tarih ve 14 sayılı kararı gereği görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.12.2022 tarih ve 52171 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Planlama alanı olarak belirlenen Derbent Mahallesi G24.d.03.d.3.d-4.c uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan 232 ada 1, 2 nolu parseller ve 233 ada 1,2,4 nolu parseller, G24.d.08.a.2.a-2.b uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan 222 ada 1 nolu parsel, Uzuntarla Mahallesi G24.d.04.a.4.a uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan 175 ada 82 nolu parselin kuzeyinde kalan tescil harici (392/park nolu parsel) alan ve İbrikdere Mahallesi G24.d.03.b.3.d uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan 183 ada 1 nolu parsel ile ilişkin 8 Nolu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda Kartepe Belediyesi, Derbent, Uzuntarla ve İbrikdere Mahalleleri, G24.d1, G24d2 nazım, G24.d.03.d, G24.d.08.a, G24.d.04.a, G24.d.03.b nazım imar plan paftası, 222 ada 1 nolu parsel, 232 ada 1 nolu parsel ve çevresi, 183 ada 1 nolu parsel ile 176 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanlarda "Müze Yeri" projelerinin yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 11.10.2022 tarih ve 577 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

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

- Derbent Mahallesi G24.d.03.d.3.d-4.c uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan bir kısmı "Park Alanı", bir kısmı "İbadet Alanı", bir kısmı "Teknik Altyapı Alanı" ve bir kısmı "20.00 metre genişliğinde İmar Yolu" kullanımında bulunan 232 ada 2 nolu parselin park alanı kısmına "Müze Yeri" projesi yapılacağından mevcut İmar Planlarında "Park Alanı" kullanımında kalan alanın bir kısmı "E:0.50, Yençok: 3 kat yapılaşma koşullu Kültürel Tesis Alanı" kullanımı olarak planlandığı, yine aynı bölgede bulunan 232 ada 1, 2 nolu parseller ve 233 ada 1,2,4 nolu parselleri kapsayan alanda Doğukan Caddesi güzergâhı mevcut arazide yer alan yol ve mülkiyet durumu esas alınarak imar yolu genişliği korunmak koşulu ile yol ve kavşak düzenlemesi yapıldığı belirlenmiştir. Ayrıca bahse konu 233 ada 2 nolu parselde bulunan "İbadet Alanı" kullanımı mülkiyet sınırları dikkate alınarak imar hattında düzenleme yapıldığı tespit edilmiştir.
- Yapılan imar planı değişikliği doğrultusunda kaldırılan Park Alanı kullanımı ve bununla birlikte artan nüfus ihtiyacının sosyal donatı alanı aynı bölgede bulunan G24.d.08.a.2.a-2.b uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan 222 ada 1 nolu parselde mevcut arazi kullanımını dikkate alınarak "E:1.00 Yençok: 3 kat yapılaşma koşullu Resmi Kurum Alanı" kullanımının bir kısmı "Park Alanı" kullanımı olacak şekilde eşdeğer yeni alan ayrılarak planlama yapıldığı ve "Sosyal Donatı Alanı" kullanımlarında bir azalma olmadığı belirlenerek geri kalan kısmında ise belediyemiz

Başkan
Enes AYDINLI

Başkan Vekili
Hakan ÖZÇELİK

Üye
Erol YILMAZ

Üye
Kerem YILMAZ

Üye
Sabri SOYER

T.C.
KOCAELİ KARTEPE İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Oluşturma Tarihi : 26.01.2023
Rapor No : 2023/01
Konu : Derbent, Uzuntarla ve İbrikdere Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

hizmetlerinde kullanılan belediyemize ait tesisin olması nedeniyle yapılaşma koşulu değiştirilmeden “Belediye Hizmet Alanı” kullanımı olarak planlandığı tespit edilmiştir.

- Uzuntarla Mahallesi G24.d.04.a.4.a uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde bulunan 175 ada 82 nolu parselin kuzeyinde kalan tescil harici (392/park nolu parsel) alanı kapsayan kısmın park alanı kullanımında kalan kısmına “Müze Yeri” projesi yapılacağından mevcut İmar Planlarında "Park Alanı" kullanımında kalan alanın bir kısmı “E:1.00, Yençok: 3 kat yapılaşma koşullu Kültürel Tesis Alanı” kullanımı olarak planlandığı belirlenmiştir.
- Yine yapılan imar planı değişikliği doğrultusunda “Sosyal Donatı Alanı” olarak planlanan alanlardan kaynaklı “Park Alanı” kullanımının azalması nedeniyle İbrikdere Mahallesi G24.d.03.b.3d uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde “E:0.30, Yençok: 2 kat, Min. İfraz:1000 m² yapılaşma koşullu Günübirlik Tesis Alanı” kullanımında bulunan 183 ada 1 nolu parselin bir kısmı “Park Alanı” kullanımı olacak şekilde planlandığı ve bu doğrultuda kaldırılan Park Alanı kullanımına eşdeğer yeni alan ayrılarak planlama yapıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım İmar Planına 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
Hakan ÖZÇELİK

Üye
Erol YILMAZ

Üye
Kerem YILMAZ

Üye
Sabri SOYER