



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALISINCA GÜLERİZ	Karar Tarihi	19.06.2025
	Karar No	363
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.05.2025	2025-4232860
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 19.06.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 363 sayılı karardır.		

KONU:

Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, G24.d, G24.d.1, G24.d.01.c, G24.d.01.c.1.b, G24.d.2, G24.d.03.b, G24.d.03.b.3.a ve G24.d.03.b.4.b 188 ada 10 No'lu parsel ile 60, 329, 2233, 2234, 2249, 2251 No'lu parseller ve civarına ilişkin 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.05.2025 tarih ve 106. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Sarımeşe ve Uzuntarla Mahallesi, G24.d çevre düzeni, G24.d.1, G24.d.2, G24.d.01.b, G24.d.01.c, G24.d.03.b nazım imar planı paftaları sınırları içerisinde yer alan 188 ada 10 No'lu parsel, 60, 329, 2233, 2234, 2249 ve 2251 No'lu parseller ile tescil harici alana ilişkin 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Sarımeşe Mahallesi, G24.d, G24.d.1, G24.d.01.c ve G24.d.01.b nazım imar planı pafta sınırları içerisinde 60, 329, 2233, 2234, 2249, 2251 No'lu parseller ve tescil harici alanın bulunduğu imar adası 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımı, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanı ve Rekreatyon Alanı” kullanımları, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Eğitim Alanı, Spor Alanı, Park ve Yeşil Alan ile Rekreatyon Alanı” kullanımında Uzuntarla Mahallesi G24.d, G24.d.2, G24.d.03.b nazım imar planı pafta sınırları içerisinde yer alan 188 ada 10 No'lu parsel ve tescil harici alan meri imar planlarında mera vasıflı “Diğer Tarım Alanı” kullanımında kaldığı anlaşılmış olup, “Mülkiyet sahiplerince bölgeye ilişkin yapılan ilk imar planlarından itibaren söz konusu sosyal donatı alanlarının imar planlarında bulunması nedeniyle mülkiyetlerini uzun yıllardır kullanamadıklarını şifahen belirterek bölgede imar uygulamasının yapılmasını veya taşınmazların kamulaştırılmasının yapılarak mağduriyetlerinin giderilmesi talep edilmektedir. Söz konusu talepler doğrultusunda bölgenin etrafında bulunan kentsel yerleşik alanda 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Madde İmar Uygulaması işlemlerinin tamamlanmış olması nedeniyle konunun imar uygulaması ile çözülemeyeceği belirlenmiştir. Bu kapsamda kamulaştırılması talebine ilişkin ise söz konusu sosyal donatı alanlarının büyük olması ve kamulaştırma bedellerinin yüksek olması nedenleriyle kamulaştırma maliyeti ile ortaya çıkacak GÖSTERİM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI MALİYE HAZİNESİ KAMU ORTAK MALİ(MERA) 4 olan kamu zararının engellenmesi adına imar planlarında düzenleme yapılması gerekliliği...” gerekçeleriyle;

Sarımeşe Mahallesi G24.d.01.c ve G24.d.01.b nazım imar planı pafta sınırları içerisinde yer alan 60, 329, 2233, 2234, 2249, 2251 No'lu parseller ve tescil harici alanın bulunduğu imar adasında bulunan “Eğitim Alanı, Spor Alanı, Park ve Yeşil Alan ile Rekreatyon Alanı” kullanımlar düzenlenerek alanın kuzey kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında %45'lik DOP oranını geçmeyecek şekilde “90 kişi/ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” kullanımı güney kısmı ise “Eğitim Alanı, Spor Alanı ve bölgenin ihtiyacı doğrultusunda Mezarlık Alanı” kullanımları olarak,

Teklif ile kaldırılan “Rekreatyon Alanı, Park ve Yeşil Alan” kullanımları ile artan konut alanı ile oluşan nüfusa karşılık eklenmesi gereken sosyal donatı alanı Uzuntarla Mahallesi G24.d.03.b nazım planı pafta sınırları içerisinde yer alan 188 ada 10 No'lu parselde “Diğer Tarım Alanı” kullanımını



Sayı:



0004322193

kısmı eş değer büyüklükte olacak şekilde “Rekreasyon Alanı” ve “Pai düzenlenmesini içeren 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Nazım ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından hazırlandığı anlaşılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin;

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı / Botu Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.2ne görüş sorulmuş olup, 08.08.2024 tarih ve E.2966073 sayılı gelen cevabi yazıda; “...koordinatları gönderilmiş olan ve plan değişiklikleri yapmak için görüş talep edilen Kocaeli ili Kartepe ilçesi Uzuntarla Mahallesi 188 ada 10 parselde, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır...” şeklinde,

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı / Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş olup, 02.08.2024 tarih ve 2024359690 sayılı gelen cevabi yazısı ile; “...Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 01.08.2024 tarihinde yapılan sorgulamada talep edilen proje alanı ile girişimli ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 9,25 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir...” şeklinde,

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı / Strateji Geliştirme Başkanlığı’na görüş sorulmuş olup, 27.08.2024 tarih ve 276736 sayılı gelen cevabi yazısı ile; “...rüzgar, güneş, jeotermal ve biyokütle kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesisleri kurulmak amacıyla yapılan önlisans veya lisanssız elektrik üretim faaliyeti başvuruları için 6446 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü ve yedinci fıkraları kapsamında oluşturulan görüşlerimiz, başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazınızda belirtilen tesis yerinin görüş verdiğimiz elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir...” şeklinde,

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü / 5. Bölge Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş olup, 13.08.2024 tarih ve 2613600 sayılı gelen cevabi yazısı ile; “...Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, söz konusu saha üzerine Teşekkürümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı isabet etmemekle birlikte proje alanının değiştirilmesi veya genişletilmesi durumunda Teşekkürümüz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir...” şeklinde,

Tarım ve Orman Bakanlığı / Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş olup, 06.09.2024 tarih ve 4991544 sayılı gelen cevabi yazısı ile; “...Yapılan incelemede; söz konusu parselin 1/25.000 ölçekli G24-d2 ve 1/5.000 ölçekli G24-D-03-B harita paftalarında yer aldığı, DSİ 1. Bölge Müdürlüğümüze ait herhangi bir proje sahasında kalmadığı güneyinden Uzuntarla Deresinin geçtiği belirlenmiştir...” şeklinde,

Kültür ve Turizm Bakanlığı / Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş olup, 04.09.2024 tarih ve 5627704 sayılı gelen cevabi yazısı ile; “...söz konusu alana ilişkin herhangi bir Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür

Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında başka herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı görüldüğünden söz konusu alanda imar planı değişikliği yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir...” şeklinde,

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü / TCDD 1. Bölge Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş olup, 20.08.2024 tarih ve 985368 sayılı gelen cevabi yazısı ile; “... Teşekkürümüze yapılan incelemede; söz konusu planlama sınırı içerisinde mevcut demiryolu hattı ve Teşekkürümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz bulunmadığı tespit edilmiştir. Şu aşamada yapılacak çalışmalarda, Teşekkürümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde,

Belediyemiz, Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş olup, 13.08.2024 tarih ve 20885824 sayılı gelen cevabi yazısı ile; “... yapılacak üstyapı çalışmaları esnasında mevcut altyapı hatlarımızın zarar görmemesi için çalışmalara başlamadan önce İSU Kartepe Şube Müdürlüğü’nden teknik personel talep edilmesi şartı ile İmar Plan değişikliği Kurumumuza ait altyapı tesisleri açısından tarafımızca uygun görülmektedir....” şeklinde,

Belediyemiz / Ulaşım Dairesi Başkanlığı’na görüş sorulmuş olup 08.05.2025 tarih ve 4220268 sayılı gelen cevabi yazısı ile; “...Yapılan değerlendirme neticesinde; ekte belirtilen eğitim alanının kavşak noktasına en az 50 metre mesafeden hizmet alacak şekilde erişimlerinin sağlanması önerilmekte olup söz konusu alanda oluşacak otopark ihtiyacının “Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği İlke ve Esasları” Madde 6.1.’e göre belirlenip ilgili parseller içerisinde karşılanması koşuluyla ulaşım açısından uygun görülmektedir...” şeklinde,



0004322193

Belediyemiz / Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulr 4212128 sayılı gelen cevabi yazısı ile; "...Müdürlüğümüzün yapmış olduğu incelemeler neticesinde, bahse konu planlarda yapılacak değişiklikler sonucunda ortaya çıkacak mezarlık alanı, Kartepe Belediye'si sınırlarında mevcut mezarlık alanı ihtiyaçlarında göz önüne alınarak tarafımızca uygun görülmüştür..." şeklinde görüş bildirdikleri tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; meri mevzuat, temel planlama prensipleri ile nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmeyen 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-411094664, NİP (1/25000)-411094660, NİP (1/5000)-411094657** Şeklinde Teklif İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b, ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 27.05.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 19.06.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, G24.d, G24.d.1, G24.d.01.c, G24.d.01.c.1.b, G24.d.2, G24.d.03.b, G24.d.03.b.3.a ve G24.d.03.b.4.b 188 ada 10 No'lu parsel ile 60, 329, 2233, 2234, 2249, 2251 No'lu parseller ve civarına ilişkin 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Hasan ÖZDEMİR, Hasan SOBA, Mahmut YANDIK, Habibe ÇIRAK, Aykut BOZKURT, Hayrettin ÜNLÜ, Köksal GÜMÜŞ, Muzaffer BIYIK, Ahmet ORMAN, Murat KAYA, İsmail RAMAZANOĞLU, Engin GÜNEŞ, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Fatmanur ÇELİK, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ, Ercüment YILDIRIM, Murat KILIÇ, Recep DEMİREL, Hatice AKKAYA, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Parti Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK, Mustafa YAĞIZ'ın **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Erhan BALIKCI, Özgür ÇELİK, Gülcan GÜÇ DENİZCİ, Ozan YILMAZ, Erkan UYGUN, Tuğman KAYALI, Sertif GÖKÇE, Ünal EKŞİ, Mehmet TURAN, Mehmet Nuri PAŞA, Hakan KOREL, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Ahmet ÇALIK, Akın Bilge BAŞARAN, İlkay KAYA, Ali KARA ve DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER, Ayhan ERKAN'ın **RET** ve İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK' ın **ÇEKİMSER** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye