



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	18.08.2022
	Karar No	451
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.07.2022	2022-2216919
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 18.08.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 451 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit ve Kartepe Belediyeleri, Alikahya Atatürk ve Dumlupınar Mahalleleri sınırları içinde yer alan ve tarım dışı kullanım amacı ile kamu yararı kararı alınan bölgede hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 90. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi ile Belediyemiz, İzmit İlçesi, Alikahya Atatürk Mahallesi sınırları dahilinde, G24a çevre düzeni, G24a4, G24a.21d nazım ve G24a.21d.2c/2d/3a uygulama imar planı paftalarında hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifleri Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 16.06.2022 tarih ve 5963643 sayılı yazısı ile Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi (Uzunbey Kumlaçiftliği) ile Belediyemiz, İzmit İlçesi, Alikahya Atatürk Mahallesi (Durhasan) mahallesi sınırları dahilinde yer alan Tarımsal Niteliği Korunacak Alan kullanımında kalan 16,4873 ha'lık alanda tarım dışı kullanım izninin talep edildiği ve söz konusu müracaatın 24.06.2021 tarih ve 77 No'lu toplantı gündeminde uygun görüldüğü, 22.10.2021 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Makam Oluru ile Kamu Yararı kararı alındığı ve Tarım ve Orman Bakanlığı'na 19.03.2022 tarih ve E-58125898-020-3944539 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile tarım dışı kullanım izninin uygun görüldüğü belirtilmiştir. Kent makroformu içerisinde kalan gerek mevcut arazi kullanımı gerekse plan bütünlüğü açısından değerlendirildiğinde çevresinde yer alan konut ve sanayi alanlarından kaynaklanan kentsel gelişme baskısı içinde yer alan yaklaşık 16 ha'lık alanda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca hazırlanan plan değişikliği teklifi ile;

- 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında Kentsel Yerleşme Alanı olarak düzenlendiği,
- Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planında Ticaret+Konut (TİCK) olarak düzenlendiği,
- Kartepe İlçesi 1/5000 ölçekli nazım imar planında 170 ki/ha yoğunluğa sahip Ticaret-Konut (TİCK), Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Alanı, Otopark ile Park ve Yeşil Alan olarak düzenlendiği,
- İzmit İlçesi 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 170 ki/ha yoğunluğa sahip Ticaret-Konut (TİCK), İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alan olarak düzenlendiği,



- Kartepe İlçesi 2 No'lu planlama bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E:1,20 Yençok:4 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret-Konut Alanı (TİCK), E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşullarına sahip Sağlık Alanı ve Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil alan ile Otopark Alanı düzenlendiği,

- İzmit İlçesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E:1,20 Yençok:4 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret-Konut Alanı (TİCK), E:1,00 yapılaşma koşullarına sahip Cami Alanı ile Park ve yeşil alan olarak düzenlendiği,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21/10 maddesi gereği oluşturulan Ticaret-Konut Alanı (TİCK) için İzmit İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve Kartepe İlçesi Uygulama İmar Planı plan hükümlerine kullanım kararları ve numaralandırmayı gözetmek suretiyle sırasıyla;

'4.8. Alikahya Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde, G24a.21d.2c/2d uygulama imar planı paftalarında yer alan ve 875 No'lu adada yer alan parsellerin bir kısmında düzenlenen Ticaret-Konut (TİCK) kullanım kararı getirilen alanda emsala tabi inşaat alanının %50 si konut %50 si ticaret olarak kullanılacaktır.'

'2.23. Dumlupınar Mahallesi sınırları içerisinde, G24a.21d.2d/3a uygulama imar planı paftalarında yer alan 0 ada 2567,2568, 2569,2570 No'lu parsellerin bir kısmında düzenlenen Ticaret-Konut (TİCK) kullanım kararı getirilen alanda emsala tabi inşaat alanının %50 si konut %50 si ticaret olarak kullanılacaktır.' hükümlerinin eklendiği,

- Kartepe 2 No'lu Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı lejandına **Ticaret-Konut (TİCK)** gösteriminin ilave edildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği yapılan alan ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmış olup teklif edilen planın görüşler doğrultusunda düzenlendiği, Ticaret+Konut (Tick) olarak belirlenen alanda konut yoğunluğuna karşılık gelen nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının plan değişikliği sınırı içerisinde karşılandığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak; kentsel yerleşim alanları ile iç içe girmiş ve tarım dışı kullanım izni alınan Tarımsal Niteliği Korunacak Alan kullanımına sahip bu bölgenin altyapı, erişilebilirlik, konum ve topografik yapısı göz önünde bulundurularak nüfusun ihtiyacını karşılamak adına sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması için plan bütünlüğü çerçevesinde konut, ticaret ve bu alanlara hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanları kullanımlarının yer aldığı şekilde planlanarak imar planlarına dahil edilen, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP- 517332, TEKLİF-NİP(Kartepe) 41634406 (1/25000), TEKLİF-NİP(İzmit) 41348204 (1/25000), TEKLİF-NİP(Kartepe) 41244015 (1/5000), TEKLİF-NİP(İzmit) 41713588 (1/5000), TEKLİF-UİP(Kartepe) 41382571, TEKLİF-UİP (İzmit) 41472514** şeklinde Plan İşlem Numarası almış değişiklik tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi, b bendi, 2. fıkrası ile 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.10.08.2022



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 18.08.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit ve Kartepe Belediyeleri, Alikahya Atatürk ve Dumlupınar Mahalleleri sınırları içinde yer alan ve tarım dışı kullanım amacı ile kamu yararı kararı alınan bölgede hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Yaşar ÇAKMAK, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ'in ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye