

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 13.11.2014 Karar No : 666
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	08.08.2014 / 117604
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 1. oturumu 13.11.2014 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 2014-666 sayılı karardır.	

KONU:

Kartepe Belediyesi, “*Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı*” ilan edilen alan sınırları içerisinde yoğunlukların dengelenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.08.2014 tarih ve 100. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, G24d.01a-01b-01c nazım, G24d.01a.2a-2b-2c-2d, G24d.01a.3a-3b-3c-3d, G24d.01a.4b, G24d.01b.1a-1b-1c-1d, G24d.01b.2d, G24d.01b.3a-3d, G24d.01b.4a-4b-4c-4d, G24d.01c.1a-1b uygulama imar plan paftaları, Y:500901-X:4511240, Y:502919-X:4509999,Y:503634-X:4511179, Y:501672-X:4512325 koordinatları arasında kalan 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 16/01/2012 tarih ve 2012/2708 karar no ile ilan edilen 378 ha büyüklüğündeki Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, G24d.01a-01b-01c nazım, G24d.01a.2a-2b-2c-2d, G24d.01a.3a-3b-3c-3d, G24d.01a.4b, G24d.01b.1a-1b-1c-1d, G24d.01b.2d, G24d.01b.3a-3d, G24d.01b.4a-4b-4c-4d, G24d.01c.1a-1b uygulama imar plan paftalarında yer alan Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, 1/5.000 ölçekli Kartepe Planlama Bölgesi Nazım imar planlarında 150, 155, 160, 165, 170, 180, 185 kişi/ha Az Yoğunluklu, 215, 290, 300 kişi/ha Orta Yoğun Meskun Konut Alanı, 100 kişi/ha yoğunluğunda 3. derece Tali İş Merkezi Alanı ve 130, 175, 190, 200 kişi/ha yoğunluğunda 2. derece Tali İş Merkezi Alanı kullanımında kalan bahse konu alanda yapılan nazım imar planı değişikliği teklifi ile; yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlenmesi ve yeni kent merkezinden dışa doğru bir yoğunluk kademelenmesinin oluşturulması amacıyla, Meskun Konut Alanlarının merkeze yakın olan kısımlarında 225, 230 kişi/ha Orta Yoğun Meskun Konut Alanı ve merkezden uzaklaştıkça yoğunluk değerlerinin 185, 180, 175, 165, 150, 145 kişi/ha Az Yoğun Meskun Konut Alanı ve kent merkezinde yer alan Tali İş Merkezi Alanlarının ise 160, 165, 170, 175 kişi/ha yoğunluğunda 2. derece Tali İş Merkezi Alanı ve 658 ada 2 nolu parselin ve merkezin batısında yer alan yol boyu ticaret alanlarının 170 kişi/ha ve 140 kişi/ha yoğunluğunda 3. derece Tali İş Merkezi Alanı olarak ve bu değişiklik kapsamında 41 922 kişi nüfus değerinin 41 418 kişi olarak yeniden düzenlendiği belirlenmiştir.

Nazım imar planı değişikliği doğrultusunda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile, E:0.40, E:0.50, Kaks:0.50, E:0.60, E:0.75, E:0.80, Kaks:0.80, E:1.00, E:1.20 yapılaşma koşullu 9 farklı E/KAKS değerine sahip Konut Alanı kullanımlı yapı adalarının, yeni kent merkezinden dışa doğru bir yoğunluk kademelenmesinin oluşturulması amacıyla, yapı yükseklik değeri değiştirilmeksizin merkeze yakın olan yapı adalarında E:1.20 ve E:0.75, merkezden uzaklaştıkça E:0.60, Kaks:0.60 ve en dış bölgedeki yapı adalarında ise E:0.50, Kaks:0.50 olarak düzenlendiği ve E:0.50, E:0.70, E:1.00, A-3, E:1.20 yapılaşma koşullu 5 farklı E/KAKS değerine sahip Ticaret Alanı kullanımlı yapı adalarının, yapı yükseklik değeri değiştirilmeksizin kent merkezinde E:1.00, alanın batısında yer alan yol boyu Ticaret Alanlarında A-3, Kaks:1.00 ve 658 ada 2 nolu parselin ise E:0.75 yapılaşma koşulunun düzenlendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen, yoğunluk artışı ve donatı eksilmesine yol açmayan, 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği NİP-849,7 ve UİP-1791,3 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisi'nde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 06.11.2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.11.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kartepe Belediyesi, “Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilen alan sınırları içerisinde yoğunlukların dengelenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

..18/..11/2014

İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN



Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye