



**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> ÇALIŞINCA OLUYOR	<b>Karar Tarihi</b>	13.09.2018
	<b>Karar No</b>	522
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	10.08.2018	2018-207594
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 13.09.2018 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 522 sayılı karardır.		

**KONU:**

Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, G.24.d.01.b.4.c uygulama imar planı paftası, 622 ada 2 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 16.08.2018 tarih ve 99. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, G24.d.01.b nazım, G.24.d.01.b.4.c uygulama imar plan paftası, 622 ada 2 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan ve Kartepe Belediye Meclisi'nin 03.07.2018 tarih ve 53 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, G24.d.01.b nazım, G.24.d.01.b.4.c uygulama imar plan paftası, meri uygulama imar planında yollardan **5.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ile **E=0.60** ve **Hmaks:3** Kat yapılaşma koşulu ile **“Konut Alanı”** kullanımında kalan 622 ada 2 nolu parselin bir kısmının imar yollarından ve yeni oluşan imar ada hattından 5.00 metre, Kanopi ve Pompa Tesisleri İçin Saçak Ucu Yaklaşma Sınırının 5.00 metre, “Servis ve Hizmet Birimleri Yapı Yaklaşma Sınırının cephe aldığı imar yolundan 15.00 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılan **E=0.30** ve **Yençok=7.00 metre** yapılaşma koşuluna sahip **“Bakım, Akaryakıt ve LPG İstasyonları”** olarak planlanması, Konut Alanında kalan kısmının yapı emsali, yüksekliği ve imar yollarından olan yapı yaklaşma mesafesi değiştirilmeksizin yeni oluşan akaryakıt istasyonuna olan yapı yaklaşma mesafesinin 5.00 metre olarak düzenlenmesini içeren uygulama imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifinin Belediyemiz Meclisinin 15.03.2018 tarih ve 181 Sayılı Kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı, alan büyüklüğü, parsel genişliği ve derinliğinin Kartepe 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları 4.2.72 maddesinde yer alan *“Akaryakıt servis, CNG ve LPG ikmal istasyonu bölgelerinde parsel genişliği 40.00 m'den, parsel derinliği 30 m'den, parsel büyüklüğü 1500 m<sup>2</sup>'den az olamaz. Bu ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır. Bu fonksiyonlardan sadece biri yapılmak istendiğinde de bu değer sağlanacaktır.”* şartlarını sağladığı tespit edilmiştir.





Ancak söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifine konu parselin 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesine istinaden 16.01.2012 tarih ve 2012/2708 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilen bölge sınırları içerisinde kaldığı, Belediyemizce Kartepe Belediye Başkanlığına plan yapımına yönelik herhangi bir yetki devri verilmediği, dolayısıyla 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesinin 3 ve 4 üncü paragrafında yer alan “Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.” hükümlerine istinaden Kartepe Belediye Başkanlığının Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylama yetkisinin olmadığı belirlenmiştir.

Ayrıca söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifi paftasında “ Kanopi ve Pompa Tesisleri İçin Saçak Ucu Yaklaşma Sınırı” ifadesinin “Kanopi ve Pompa Tesisleri Yapı Yaklaşma Sınırı” olarak sehven yazıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı kararlarına uygun olarak hazırlanan ancak onay yetkisi açısından meri mevzuata aykırılık teşkil ettiği belirlenen söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifi “Kanopi ve Pompa Tesisleri İçin Saçak Ucu Yaklaşma Sınırı” ifadesinin plana tam olarak aktarılması ve Belediyesi tarafından alınan meclis kararının hükümsüz sayılarak 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesine göre işlem tesis edilmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-25663,7** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesine istinaden, 5216 Sayılı Kanun'un 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisi'nde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.31.08.2018

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.09.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, G.24.d.01.b.4.c uygulama imar planı paftası, 622 ada 2 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri Erhan UYSAL, Ercan UMUTLU, Özcan ÖZER, Salih IŞIK, Dilek TAN, İbrahim KARSLI, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Serap ÖZMEN ve Osman SÜDAN'ın ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

e-imzalıdır.

**Başkan**  
**İbrahim KARAOSMANOĞLU**

**Katip Üye**  
**Tuba ŞENSOY**

**Katip Üye**  
**Berna ABİŞ**