



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>CALIŞINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	15.04.2021
	<b>Karar No</b>	188
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	05.03.2021	2021-1430901
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Nisan ayı 1. birleşimi 15.04.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 188 sayılı karardır.		

**KONU:**

Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, 1/25000 ölçekli G24.d1, 1/5000 ölçekli G24.d.01.b nazım ve G24.d.01.b.1.c-4.b uygulama imar plan paftaları, “Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırı içerisinde yer alan 562 ada 3 ve 5 No’lu parseller ve yakın çevresinde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 11.03.2021 tarih ve 59. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, 1/25000 ölçekli G24.d.01 ve 1/5000 ölçekli G24.d.01.b nazım, G24.d.01.b.1.c-4.b uygulama imar planı paftaları, “**Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı**” sınırları içerisinde yer alan, 562 ada 3 ve 5 No’lu parseller ile civarında İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, 1/25000 ölçekli G24.d.01 ve 1/5000 ölçekli G24.d.01.b nazım, G24.d.01.b.1.c-4.b uygulama imar planı paftaları, “**Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı**” sınırları içerisinde yer alan ve mülkiyeti Belediyemize ait olan 562 ada 3 ve 5 No’lu parseller ile civarında İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanınca “Sağlık çalışanlarımız için konut üretilebilmesi amacıyla” hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği teklifi ile;

- 1- Meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**T3 Ticaret Alanı**”, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında **210 kişi/ha** yoğunluk değeri ile “**T3 Ticaret Alanı**”, meri uygulama imar



planında yollardan **5.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ile **E=1,20** ve **Yençok=5 Kat** yapılaşma koşuluna sahip “**Ticaret Alanı(T3)**” kullanımında kalan 562 ada 3 parsel ile, meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**Mevcut Konut Alanı**”, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında **335 kişi/ha** yoğunluk değeri ile “**Mevcut Konut Alanı(Orta)**”, meri uygulama imar planında tüm cephelerinden **5.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ile **E=1.20** ve **Yençok=3 Kat** yapılaşma koşuluna sahip “**Yerleşik Konut Alanı**” kullanımında kalan 562 ada 5 No’lu parselin “nitelikli konut ve ticaret alanları oluşturulabilmek için” birleştirilerek plan çizim tekniklerine uygun olacak şekilde, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**Ticaret-Konut Alanı**”, 1/500 ölçekli nazım imar planında **350 kişi/ha** yoğunluk değeri ile “**Ticaret Konut Alanı**”, uygulama imar planında ise tüm cephelerinden **5.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ile **E=1.20** ve **Yençok=5Kat** yapılaşma koşuluna sahip “**Ticaret-Konut Alanı (TİCK)**” olarak planlanması,

- 2- Yapılan değişiklik sonrasında 562 ada 3 ve 5 No’lu parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planında dâhil olduğu yoğunluk bölgesindeki diğer “**Mevcut Konut Alanı(Orta)**” için yoğunluk değerinin **315 kişi/hektar** olarak revize edilmesi,
- 3- Uygulama imar planında 562 ada 3 ve 5 No’lu parsellerin birleştirilmesi sonrasında oluşan yeni imar ada formu ile 562 ada 4 No’lu parselin meri uygulama imar planındaki çekme mesafelerinin göz önünde bulundurularak yapılan değişiklik sonrasında -bu parselde mağduriyete yol açmamak için- 562 ada 4 No’lu parselin yeni oluşan imar ada hattındaki yapı yaklaşma mesafesinin 3.00 metre olarak planlanması,
- 4- Kartepe 1/1000 ölçekli uygulama imar planı lejantına “**Ticaret-Konut Alanı (TİCK)**” gösteriminin ilave edilmesi,
- 5- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21/10 maddesi gereği oluşturulan “**Ticaret-Konut Alanı(TİCK)**” için Kartepe 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerine kullanım kararları ve numaralandırmayı gözetmek suretiyle sırasıyla;  
**5.1- “Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanları; Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları ifade eder.”,**  
**5.2- “Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı içerisinde yer alan ve “Ticaret-Konut Alanı(TİCK)” kullanım kararı getirilen 562 ada 3 ve 5 No’lu parsellerdeki yapılaşmada emsale tabi inşaat alanının %95’i konut, %5’i ticaret olarak kullanılacaktır.”** hükümlerinin eklenmesini içeren 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000



ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği teklifinin hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği teklifi ile pandemi döneminde fedakârca çalışan sağlık çalışanlarımızın sosyal konut ve gündelik tüketim ihtiyaçlarını karşılayacak projenin oluşturulmasına imkân tanıyacak ve yoğunluk artışına sebep olmayacak şekilde karma kullanım alanlarının oluşturulduğu, “Ticaret-Konut Alanı(TİCK)” karma kullanımı için konut kullanım oranının plan notuna ilave edilmek suretiyle belirlendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41655922, NİP-41641196, UİP-41174952** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği teklifinin 5393 sayılı Kanunun 73.maddesi ile 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.26.03.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.04.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Kartepe Belediyesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, 1/25000 ölçekli G24.d1, 1/5000 ölçekli G24.d.01.b nazım ve G24.d.01.b.1.c-4.b uygulama imar plan paftaları, “Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırı içerisinde yer alan 562 ada 3 ve 5 No’lu parseller ve yakın çevresinde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye