



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	14.03.2019
	Karar No	112
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.08.2018	2018-207338
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Mart ayı 1. birleşimi 14.03.2019 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 112 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Mehmetağa, Kullar Tepecik, Kullar Yakacık Mahalleleri ile çevresindeki alana ilişkin yoğunluk değerlerinin düzenlenmesine yönelik nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 16.08.2018 tarih ve 58. gündem maddesi olarak Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi sınırları dahilinde, Ovacık, Yaylacık, Tepecik, Kullar Yakacık, Fatih, Yeşilyurt, Paşadağ ve Mehmetağa Mahalleleri, G23c.05a, G23c.05b, G23c.05c, G23c.05d nazım imar planı paftaları kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi sınırları dahilinde, Ovacık, Yaylacık, Tepecik, Kullar Yakacık, Fatih, Yeşilyurt, Paşadağ ve Mehmetağa Mahalleleri, G23c.05a, G23c.05b, G23c.05c, G23c.05d nazım imar planı paftaları kapsamında 1999 Marmara depremi öncesi Mülga İller Bankası'nca onaylanan imar planlarındaki konut ve ticaret alanlarında yapılaşma koşullarının depremden sonra azaltıldığı bu sebepten bölgede oluşan yapılaşma koşulları arasında farklılıkların giderilmesi talebi doğrultusunda planlama eşitliği ilkesi gereği bahse konu bölgeye ilişkin yoğunluk değerlerinin artırıldığı ve bu doğrultuda donatı alanlarının da artırılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği kapsamında bölgede yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi ve mülga Kullar ve Yuvacık Belediyeleri zamanından kalan sıkıntıların çözümü adına Kullar bölgesinde konut ve ticaret alanlarında uygulama imar planı ölçeğinde kat ve emsal artışı öngörüldüğünden nazım imar planında yoğunluk değerlerinin artırıldığı bu doğrultuda oluşan donatı ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik düzenlemelerin yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu düzenlemeler ile;

- Mehmetağa Mahallesi, G23c.05b, G23c.05c nazım imar planı paftaları kapsamında plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan kent merkezinde kalan meri nazım imar planında konut alanı kullanımına sahip bir kısım konut alanının ticaret alanına ilave edildiği,

- Kullar Yakacık ve Tepecik Mahalleleri, G23c.05b, G23c.05c nazım imar planı paftaları kapsamında plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan 20.00 ve 12.00 metrelik imar yollarının etrafında kalan konut alanlarının yol boyu ticaret alanı olarak düzenlendiği,





- Yaylacık, Tepecik, Kullar Yakacık, Yeşilyurt ve Mehmetağa Mahalleleri, G23c.05a, G23c.05b, G23c.05c, G23c.05d nazım imar planı paftaları kapsamında plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan konut ve mevcut ticaret alanları ve yeni oluşturulan ticaret alanları da dahil olmak üzere yoğunluk değerlerinin arttırıldığı, öncesinde mevcut sosyal ve teknik altyapı alanlarının daha önceki nüfusa göre yeterli olduğu tespit edilmesine rağmen yine de bu doğrultuda yapılan düzenlemelerle birlikte ilave gelen nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının;
- Ovacık Mahallesi, G23c.05b nazım imar planı paftası, 865 ada 1 nolu parsel ile 691 nolu parseller arasında kalan meri nazım imar planında rekreasyon alanı kullanımına sahip tescil harici alanın bir kısmının park alanı olarak düzenlenmesi,
- Mehmetağa Mahallesi, G23c.05c nazım imar planı paftası, 936 ada 6, 7, 8, 9 nolu parsellerin meri nazım imar planında meydan alanı kullanımı üzerine uygulama imar planı ölçeğinde ilave nüfusun otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla “+0,00 kotunun altında meydan düzenlemesi yapılacak alanın tamamı otopark alanı olarak düzenlenecektir.” ifadesinin eklenmesi,
- Yaylacık Mahallesi, G23c.05a nazım imar planı paftası, 164 ada 21, 22, 25 nolu parseller ve tescil harici alanın meri nazım imar planında park alanı kullanımı üzerine uygulama imar planı ölçeğinde ilave nüfusun otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla “+0,00 kotunun altında park düzenlemesi yapılacak alanın tamamı otopark alanı olarak düzenlenecektir.” ifadesinin eklenmesi,
- Tepecik ve Paşadağ Mahalleleri, G23c.05c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında teknik altyapı alanı kullanımında kalan mülkiyeti Kocaeli Büyükşehir Belediyesine ait 4121, 4122, 1703, 5582 nolu parseller, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 1706 nolu parselin bir kısmı ile söz konusu parsellerin arasında kalan tescil harici alanın park alanı olarak düzenlenmesi,
- Tepecik Mahallesi, G23c.05c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında B-6 Gelişme Konut Alanı içerisinde 20.00 metrelik imar yollarına cepheli değişiklik yapılan sınır içerisinde kalan parsellerin konut alanı kullanımının nazım imar planı ölçeğinde yer almayan ancak uygulama imar planında ticaret alanı olarak düzenlenmesi, aynı zamanda yapılan bu düzenlemeyle birlikte plan sınırları içerisinde uygulama imar planı ölçeğinde ticaret ve konut alanlarında öngörülen kat ve emsal artışına karşılık meri nazım imar planında donatı alanı tablosunda B-6 Gelişme Bölgesi nüfusunun 1236 kişi arttırılması,
- Paşadağ Mahallesi, G23c.05d nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında B-12 Gelişme Konut Alanı sınırları içerisinde kalan 520, 521, 522, 523 ve 524 nolu parsellerin bölgenin arazi yapısından dolayı uygulama imar planında park alanı olarak düzenlenmesi nazım imar planı ölçeğinde yer almayan ancak uygulama imar planında yapılan bu düzenlemeye karşılık meri nazım imar planında B-12 Gelişme Bölgesi donatı tablosunda park alanının 13841m² arttırılması ile karşılandığı tespit edilmiştir.



Planlama alanı içerisinde teklif edilen düzenlemeler mülkiyet yapısı, donatı miktarı, konum, erişilebilirlik gibi kriterler çerçevesinde incelenmiş olup, Kullar ve Yuvacık bölgeleri arasında yapılaşma koşulları arasında ciddi oranda farklılıkların olmasından dolayı oluşan mağduriyetleri gidermek ve bölge için beklenen talepleri karşılamak amacıyla hazırlanan değişiklik teklifi ile yoğunluk artışı yapıldığı ve bu doğrultuda artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının da ayrıldığı, bununla birlikte Belediyemiz Meclisinin 14.02.2019 tarihli Meclis toplantısında 92. gündem maddesi ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Fatih Mahallesi, G23c.05d nazım imar planı paftasında kalan 5788, 529, 530, 536 nolu parseller ve tescil harici alandaki “Konut Alanı”, “Park Alanı” ve imar yolu kullanımlarının düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinde konut alanlarının azaltıldığı park alanlarının artırıldığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifinin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kat artışına yönelik değişik yapılması halinde Başiskele İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine ‘*Her türlü imar planı değişikliği ve revizyonu ile kat artışı getirilen alanlarda mevcut yapılara hiçbir şekilde ilave kat yapılmasına müsaade edilmez. Kat artışı ancak yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda kullanılabilir.*’ ifadesinin ilave edilmesi koşuluyla Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32/2 maddesi gereği **NİP-837,51, NİP-845,177** şeklinde plan işlem numarası (PİN) almış 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği tekliflerinin 5216 Sayılı Kanun'un 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere evrakın Belediyemiz Meclisi'ne havalesini arz ederim.25.02.2018

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.03.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Mehmetağa, Kullar Tepecik, Kullar Yakacık Mahalleleri ile çevresindeki alana ilişkin yoğunluk değerlerinin düzenlenmesine yönelik nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri Ercan UMUTLU, Özcan ÖZER, Salih IŞIK, Dilek TAN, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Serap ÖZMEN, Orhan TANIŞ, Osman SÜDAN ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Vahit ERYILMAZ ve Ali Ahmet GÜNEŞ'in ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU

Katip Üye
Tuba ŞENSOY

Katip Üye
Berna ABİŞ