




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	12.03.2020
	Karar No	107
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.02.2020	2020-953698
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Mart ayı 1. birleşimi 12.03.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 107 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Körfez ve Sahil Mahalleleri, G23.c.04.d nazım, G23.c.04.d.2.c uygulama imar planı paftası, 102, 103, 213, 225 ve 237 No'lu adalara ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.02.2020 tarih ve 58. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Körfez ve Sahil Mahalleleri, G23.c.04.d nazım, G23.c.04.d.2.c uygulama imar planı paftası, 102, 103, 213, 225 ve 237 No'lu adalara ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Körfez ve Sahil Mahalleri, G23.c.04.d nazım, G23.c.04.d.2.c uygulama imar planı paftası, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 01.02.2012 tarih ve 306 sayılı kararı ile "III. Derece Arkeolojik Sit Alanı" sınırı kapsamında kalan 102, 103, 213, 225 ve 237 nolu adaların koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında;

- Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 102 ada 5, 6, 7 nolu parseller, 225 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu parseller ve 237 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu parsellerin 120 k/ha yoğunluk ile "Ticaret Alanı (T2)", 103 ada 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20 nolu parsellerin 125 k/ha yoğunluk ile "Ticaret Alanı (T2)", 213 ada 4 nolu parselin "Turizm Alanı", 103 adanın güneybatısında bir kısım tescil harici alanın ise "Park ve Yeşil Alan" olarak düzenlenmesi ve "III. Derece Arkeolojik Sit Alanı" ile İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirlenen "Önlemler Alanı" formasyon sınırlarının işlenmesi,
- Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise 102 ada 5, 6, 7 nolu parseller, 103 ada 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20 nolu parseller, 225 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu parseller ve 237 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu parsellerin yakın çevre yapılaşma koşullarıyla uyumlu olacak şekilde (5/A-2-3), (0.40/0.80) yapılaşma koşulu ile "Ticaret Alanı (T2)", 213 ada 4 nolu parselin tüm cephe hatlarından 5.00m. yapı yaklaşma mesafesi, E:2.40 Yençok: 6 Kat yapılaşma koşulu ile "Otel Alanı" ile 103 adanın güneybatısında bir kısım tescil harici alanın ise "Park Alanı" olarak düzenlenmesi, 213 ve 225 nolu adalar ile 237 nolu ada arasından 12.00m., 213 nolu ada ile 225 nolu ada arasından ve 102 ve 213 nolu adalar ile 103 nolu ada arasından 10.00m. genişliğinde imar yollarının düzenlenmesi ile "III. Derece Arkeolojik Sit Alanı" ile İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirlenen "Önlemler Alanı" formasyon sınırlarının işlenerek plan üzerine aktarıldığı, Daire Başkanlığımızca hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin,





“1-Genel Hükümler

1. *Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, tebliğ, yönetmelik, standartlar ve kültür varlıklarını koruma yüksek kurulu ilke kararları ile Başiskele İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri geçerlidir. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, bu planın onay tarihinden sonra kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, yönetmelikler, tebliğ, standartlar ve ilke kararlarında olan değişiklikler ve yeni hukuki metinler de plan veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır. Plan ve plan hükümlerinde belirtilen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.*
2. *Bu plan notları, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.03.2012 tarih ve 306 sayılı kararı ile “III. Derece Arkeolojik Sit Alanı” ilan edilen 102 ada 5, 6, 7 nolu parseller, 103 ada 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20 nolu parseller, 213 ada 4 nolu parsel, 225 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu parseller ve 237 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu parsellerde geçerlidir.*
3. *Bu plan sınırları içerisinde yapılaşmalar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 10.10.2000 tarihinde ve Kocaeli Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 02.06.2010 tarihinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ile öngörülen yerleşime uygunluk haritalarında belirtilen hususlara göre yapılacaktır.*

2-Özel Hükümler

2.1- III. Derece Arkeolojik Sit Alanında

- a. *Bu planda uygulama Başiskele İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile bütünleşecek şekilde yapılacaktır.*
- b. *Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde belirlenen koşulların sağlanması ve koruma kurulundan izin alınmak koşuluyla tevhit ve ifraz konusunda belediyesi yetkilidir.*
- c. *Belediye tarafından inşaat izni verilmeden önce, ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte Müze Müdürlüğüne koruma kuruluna iletilip, kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilir.*
- d. *Temel kazısı ve mevcut yapılardaki güçlendirme çalışmaları sırasında herhangi bir kalıntıya rastlanması halinde; inşaat Belediyesince durdurularak, Müze Müdürlüğü ve Koruma Kurulu uzmanlarınca gerekli çalışmalar yapıldıktan sonra ilgili koruma kurulunca uygun görüldüğü takdirde inşaatına devamına belediyesince izin verilebilir.*
- e. *Taş, toprak, kum, vb. alınamaz. kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakları açılmaz. toprak, cüruf, çöp, sanayi artığı ve benzeri malzeme dökülemez.*
- f. *Yürürlükte bulunan planlara uygun olarak 3194 Sayılı İmar Kanununun 15, 16 ve 18 madde uygulaması yapılarak elde edilmiş parsellerin bulunduğu alanda, parsel sahiplerinin bilgisi dışında idarelerin tasarrufu ile yapılan plan değişikliği sonrası, yolun genişlemesi ve bedelsiz kamuya terk ettirilmesi durumunda söz konusu parsel için emsal/kaks ve taks imar yolundan dolayı terkten önce sahip olduğu alan üzerinden verilir.” şeklinde plan hükmü oluşturulduğu ve söz konusu koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi, Belediyemiz Meclisinin 14.11.2019 tarih 405 sayılı kararı ile Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderildiği anlaşılmıştır.*

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.01.2020 tarih ve 4476 sayılı kararı ile; paftalar üzerinde sehven yazılan “Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Teklifi” başlığının “Koruma Amaçlı İmar Planı Teklifi” olarak düzenlenmesi ve plan notlarının en alt kısmına;

**“g) 2. Derece Ticaret Alanı (T2)**

Planlamanın desantrilizasyonu için önerilen 2. derece ticaret merkezleri hizmetler sektörünün yoğunlaştığı, bölgesel gereksinimlerin karşılandığı alt merkezlerdir.

Bu merkezler, bölgesinde öncelikle konut, sanayi ve diğer kentsel kullanımlara hizmet veren alanlardır.

Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, üst katlarda konut alanları yer alabilir.

Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike yada olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

Planda yer alan tali iş merkezleri üzerinde ifade edilen yoğunluk değerleri, alanda yer alacak konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğunun %60 karşılığını ifade eden değerdir.” ifadesinin eklenmesi suretiyle uygun görüldüğü belirlenmiştir.

Sonuç olarak; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanan ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 14.01.2020 tarih ve 4476 sayılı kararı ile uygun görülen Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-39241** ve **UİP-39242** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine istinaden, Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 17.02.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.03.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Körfez ve Sahil Mahalleleri, G23.c.04.d nazım, G23.c.04.d.2.c uygulama imar planı paftası, 102, 103, 213, 225 ve 237 No’lu adalara ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Grup Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Aykut ÇAĞLAYAN, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Baki ÖZDEMİR, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Burak FİDAN, 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, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYIR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER’in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRIYET, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ, Göknur BEKTAŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Mustafa GEBEŞ ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY’un ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

Başkan
Tahir BÜYÜKAKIN

Katip Üye
Fatmanur ÇELİK

Katip Üye
Berna ABİŞ