




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	17.01.2019
	Karar No	31
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.12.2018	2018-369441
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 17.01.2019 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 31 sayılı karardır.		

KONU:

Kandıra Belediyesi sınırlarında İSKİ uzun ve orta mesafeli koruma alanında kalan alanlarda yoğunluk değerinin revize edilmesine ilişkin plan notlarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.12.2018 tarih ve 88. Gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi sınırlarında İSKİ Uzun ve Orta Mesafeli Koruma alanında kalan ve nüfus barındıran Meskun Konut Alanları (Kırsal Nitelikli) ve Diğer Tarım Alanları ile ilgili 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan notlarının revize edilmesine yönelik hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Kandıra Belediye Başkanlığı'nın 26.11.2018 tarih ve E.10606 sayılı yazısı ile, Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi sınırları içerisinde İSKİ Uzun ve Orta Mesafeli Koruma alanında kalan ve nüfus barındıran Meskun Konut Alanları (Kırsal Nitelikli) ve Diğer Tarım Alanlarında İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği ile 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan notları kapsamında belirlenen farklı yapılaşma koşullarının uygulamada sıkıntılara yol açtığı gerekçesiyle kırsal yerleşim alanlarında yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlenmesini talep ettiği ve bu konu ile ilgili İSKİ Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alındığı belirlenmiştir.

Söz konusu talep doğrultusunda; Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi sınırları içerisinde İSKİ uzun ve orta mesafeli koruma alanında kalan ve nüfus barındıran meskun konut alanları (kırsal nitelikli) ve diğer tarım alanlarında İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği ile 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan notları kapsamında belirlenen farklı yapılaşma koşullarının uygulamada yarattığı sorunlara çözüm bulmak adına İSKİ Genel Müdürlüğü'nün de uygun görüşü göz önüne alınarak bu alanlarda toplam nüfusun korunması suretiyle meskun konut alanlarına (kırsal nitelikli) ait yoğunluk değerinin yeniden düzenlenmesi ve bu düzenlemenin tanımlandığı 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan notlarının **6.13.1.** maddesinin;

“Bu planda İSKİ sorumluluğunda yer alan ve sınırları plan üzerinde belirtilen su havzalarında “İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği” hükümlerine aykırı kullanım ve yapılaşma koşulu getirilemez.

İSKİ içme suyu havzası içerisinde yer alan kullanımların yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Ancak; yönetmelik ile belirlenmiş ortalama 25 ki/ha yoğunluk değerinin ve havza içerisindeki kapasite (toplam) nüfusun aşılması kaydı ile bölgelerin niteliğine göre farklı yoğunluk değerleri belirlenebilir.





Körfez Belediyesi sınırları içerisinde, İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğine göre belirlenen ortalama 25 ki/ha'lık yoğunluk değeri ve havza kapasite (toplam) nüfusu aşılmadan belirlenen, havza yoğunluk değerleri dağılımı; köy yerleşik ve gelişme alanlarında 90 ki/ha, Dereköy planlama bölgesinde 70 ki/ha, havza sınırları içerisindeki geriye kalan alanlarda (diğer tarım alanları ve ağaçlandırılacak alan) 17 ki/ha'dır.

Derince belediyesi sınırları içerisinde, İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğine göre belirlenen ortalama 25 ki/ha'lık yoğunluk değeri ve havza kapasite (toplam) nüfusu aşılmadan belirlenen, havza yoğunluk değerleri dağılımı; meskun konut alanlarında (kırsal nitelikli) 115 ki/ha, havza sınırları içerisindeki geriye kalan alanlarda (diğer tarım alanları vb.) 17 ki/ha'dır. Meskun konut alanında (kırsal nitelikli) yapılacak değişikliklerde yoğunluk hesabı İSKİ Yönetmeliği çerçevesinde Derince İlçesi İSKİ içme suyu havza sınırlarının tamamı dikkate alınarak yapılacaktır.

Kandıra Belediyesi sınırları içerisinde, İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğine göre belirlenen ortalama 25 ki/ha'lık yoğunluk değeri ve havza kapasite (toplam) nüfusu aşılmadan belirlenen, havza yoğunluk değerleri dağılımı;

- ***İSKİ orta mesafeli koruma alanlarında yer alan meskun konut alanlarında (kırsal nitelikli) 100 ki/ha,***
- ***İSKİ uzun mesafeli koruma alanlarında yer alan meskun konut alanlarında (kırsal nitelikli) 115 ki/ha,***
- ***Havza sınırları içerisindeki geriye kalan alanlarda (diğer tarım alanları vb.) 17 ki/ha'dır.***

Meskun konut alanında (kırsal nitelikli) yapılacak değişikliklerde yoğunluk hesabı İSKİ Yönetmeliği çerçevesinde Kandıra İlçesi İSKİ içme suyu havza sınırlarının tamamı dikkate alınarak yapılacaktır.

Orta mesafeli koruma alanlarında; uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlar, her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest bölge, tıp fakülteleri, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları, hastane, akaryakıt istasyonu, entegre hayvancılık tesisleri, mezbaha, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depoları, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezleri, imar planında önerilemez ve bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.

Uzun mesafeli koruma alanlarında, tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri, imar planında önerilemez ve bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.

İçme suyu havzalarında Ek-1'de isimleri verilen derelerin, orman alanları ve tarımsal niteliği korunacak alanlar dışında kalan kısımlarında; ıslah projesine uygun olarak bu derelerin ıslah kesitinin her iki yanında; temizlik, bakım ve onarımlarının yapılabilmesi maksadıyla imar planlarında en az on metrelik dere işletme bandı ayrılır. Dere ıslah alanı ile dere işletme bandlarında yapı yapılamaz. Planda bu alanlar şematik olarak gösterilmiş olup, dere ıslah projelerinin yürürlüğe girmesini müteakip bu projelere göre uygulama yapılması ve meri planların bu projeler doğrultusunda revize edilecektir." şeklinde revize edilmesine yönelik nazım imar planı plan notu değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca hazırlandığı tespit edilmiştir.



Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. Maddesi 2. Bendi gereği NİP- 832,22 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.03.01.2019

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.01.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kandıra Belediyesi sınırlarında İSKİ uzun ve orta mesafeli koruma alanında kalan alanlarda yoğunluk değerinin revize edilmesine ilişkin plan notlarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU

Katip Üye
Özlem EKŞİ ŞAHİNKAYA

Katip Üye
Tuba ŞENSOY