



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	11.03.2021
	Karar No	120
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	17.09.2020	2020/1119048
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Mart ayı 1. birleşimi 11.03.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 119 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Doğan-tepe Mahallesi, G23c ve G24d çevre düzeni planı paftası, G23c.2, G24d.1, G23c.05c, G23c.10a, G23c.10b, G24d.01d, G24d.06a nazım imar planı paftaları sınırları içerisinde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 11.02.2021 tarih ve 44. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Doğan-tepe Mahallesi'ne ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Başiskele Belediye Başkanlığı'nın 31.05.2018 tarih ve 749 sayılı yazısı ile, Doğan-tepe Mahallesi'nde yaşanan mağduriyetlerin ortadan kaldırılmasına ilişkin mahalle muhtarı ve vatandaşlardan talepler geldiğini, bu taleplerden bazılarının Belediyesi'nce uygun görüldüğünü fakat bu düzenlemelerin nazım imar planı değişikliği gerektirdiğini belirterek söz konusu değişikliklerin onaylanmasını talep ettiği tespit edilmiştir. İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca yapılan tespitler sonucunda gelen taleplerin münferiden değerlendirilmesinin söz konusu planda yer alan ulaşım sistemini ve plan bütünlüğünü bozacağından Doğan-tepe Mahallesi'nin tamamında mevcut ulaşım aksları, yerleşime uygunluk durumu, halihazır durum ve mülkiyet durumu dikkate alınarak İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nca 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri hazırlanarak Komisyonumuza sunulduğu anlaşılmıştır.

Hazırlanan teklifte;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ovacık Mahallesi sınırlarından başlayıp Doğan-tepe Mahallesi'nin doğusu ve güneyinden geçerek Yuvacık Yakacık Mahallesi'ne bağlanan 20 metre genişliğindeki imar yolunun mahalleler arası bağlantıyı sağlayan ana ulaşım aksı olarak planlandığı, fakat bu yolun yerleşim merkezi niteliğindeki yoğun konut dokusunun olduğu alanlardan geçtiği, yoğun bir şekilde şahıs mülkiyetindeki taşınmazlardan geçtiğinden yüksek kamulaştırma maliyetlerine neden olduğu ve bazı bölgelerde yüzey şekilleri açısından açılabilmesi zor noktalardan geçtiği belirlenmiştir. Bu gerekçelerle; Kiraz Deresinin doğusunda yer alan, mevcutta bir kısmı açılarak kente hizmet eden ve mevcut nazım imar planında 17 metre genişliğindeki mahalleler arası bağlantıyı sağlayan imar yolunun 20 metre olarak düzenlendiği, böylece kamulaştırma



maliyetlerinin azaltıldığı ve transit geçişi sağlayacak yolun mahallenin batı sınırına taşındığı,

- Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 26.03.2015 tarih ve 4220-283-15 sayılı yazısına istinaden mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Askeri Alan" olarak planlanan ve şahıs mülkiyetlerinin yoğunlukta olduğu alanın bir kısmının "Gelişme Konut Alanı", bir kısmının mahallenin kırsal niteliğinin korunması amacıyla "Diğer Tarım Alanı", bir kısmının ise bölgede yaşayacak nüfusun donatı ihtiyacının karşılanması amacıyla donatı alanları olarak planlandığı,
- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2019 tarih ve E.26112 sayılı yazısında, Kurtuluş Caddesi'nden geçerek Kiraz Dere'ye akan dere yataklarının imar planlarına işlenmesi amacıyla DSİ Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü'nün onaylı debi değerlerine göre hazırlanan dere güzergâhının nazım imar planına işlendiği,
- Plan onama sınırı içerisinde yer alan alana ilişkin uygulamaya esas 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağı oluşturulduğu, bu taslak planda mevcut uygulama imar planında yer alan ulaşım şemasının durumunun, sosyal donatı alanlarının, imar yollarının güzergâhlarının ve imar adalarının boyut ve büyüklüklerinin 18.madde uygulaması yapımını kolaylaştıracak ve alanda yaşanan mağduriyetlerin giderilmesini sağlayacak şekilde yeniden düzenlendiği, yapılan bu taslak planda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektiren noktaların nazım imar planına aktarıldığı,
- Plan değişiklik sınırı içerisinde yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatıların nazım imar planı üzerinde gösterilmesi neticesinde Başiskele Planlama Bölgesi Sosyal Donatı Alan Gereksinimi Tablosundan B-10 No'lu planlama bölgesinin çıkartılarak tablonun yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Başiskele Belediyesi'nin ilgi yazısı tarafımıza iletilen ve Doğantepe Mahallesi muhtarı tarafından teklif edilen değişiklik teklifleri kapsamında nazım imar planı değişikliği gerektiren hususlardan;

1. 101 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 No'lu parsellerin 2B kapsamında orman vasfından çıkarıldığı belirlendiğinden söz konusu parsellerin "Orman Alanı" olan kullanımlarının "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
2. Mevcut uygulama imar planında "Ağaçlandırılacak Alan" fonksiyonuna sahip 135 ada 1 No'lu parselde yapı kayıt belgesi bulunan konut bulunması sebebiyle parselin eğim açısından yapılaşmaya uygun olan kısımlarının "Konut Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlendiği,
3. Halihazırda Tavuk Çiftliği amaçlı yapılmış yapıların bulunduğu 156 ada 9, 10, 11, 19, 20, 21 parseller ile 162 ada 1 No'lu parsellerin fonksiyonlarının "Ticaret Alanı" olarak düzenlendiği,
4. 146 ada 1, 6 ve 7 No'lu parsellerde mevcutta mesken yapısı olduğundan parsellere yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla söz konusu alanın bir kısmının "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
5. 179 ada 10 No'lu parselde yer alan "Park Alanı" kullanımı ile "İbadet Alanı" kullanımlarının "Park Alanı" kullanımının daha erişilebilir noktaya getirilmesi amacıyla yer değiştirildiği,
6. 152 ada 26 No'lu parselde halihazırda su deposu yapısı bulunması sebebiyle "Orman Alanı" kullanımının "Teknik Altyapı Alanı" olarak düzenlendiği,



7. 177 ada 5 No'lu parselin meri imar planında tamamının sosyal donatı alanlarında kalmasının parsel malikine yaratacağı mağduriyetin çözülmesi amacıyla söz konusu parselde yer alan "Eğitim Tesisleri Alanı" fonksiyonunun mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan 160 ada 1 No'lu parselde taşındığı, 177 ada 5 No'lu parselde yer alan "Eğitim Tesisleri Alanı" fonksiyonunun "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
8. 168 ada 15 ve 16 No'lu parsellerde parsel maliki tarafından yaptırılan Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunun mevcut yerleşime uygunluk haritalarına işlenmesi ile alanın "Önlemler Alanı" olarak nitelendirildiği, bu kapsamda meri imar planında "Park Alanı" kullanımının "Konut Alanı" düzenlenmesi talep edildiği, fakat bu talebin "Park Alanı" kullanımının bütünlüğünü bozacağı gerekçesi İmar ve Şehircilik Dairesi'nce uygun olmayacağı değerlendirildiğinden imar planına işlenmediği tespit edilmiştir.
 - Yukarıda bahsi geçen değişikliklere istinaden kamu kurum ve kuruluşlarından ilgili kurum görüşlerinin alındığı,
 - Yapılan değişikliklerle birlikte 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu kapsamında imar adaları üzerindeki yoğunluk değerlerinin düzenlendiği,
 - 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile birlikte üst ölçek planların da etkilendiği belirlenmiş olup 1/25000 ölçekli nazım ve 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında gerekli düzenlemelerin yapıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; kentin gelişme eğilimleri, sorunları ve potansiyelleri dikkate alınarak hazırlanan, ilçe genelinde kentin gelişmesine katkı sağlanması için her tür ölçekteki imar planında ihtiyaçlara cevap vermeyen noktalara müdahale edilmesi amacıyla hazırlanan, yoğunluk artışından dolayı artan nüfusun ihtiyacı olan donatının fazlasını karşılayan ve sosyal donatılarda azalmaya sebep olmayan, nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri teklifi 168 ada 15 ve 16 No'lu parsellerde yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla parsellerin toplamının yaklaşık %55'lik kısmının "Konut Alanı", diğer kısımlarının sosyal donatı alanı olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-503688** (1/50000), **NİP-41272724** (1/25000) ve **NİP-41825170** (1/5000) şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi, b bendi, 2. fıkrası ve 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 03.03.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.03.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Doğan-tepe Mahallesi, G23c ve G24d çevre düzeni planı paftası, G23c.2, G24d.1, G23c.05c, G23c.10a, G23c.10b, G24d.01d, G24d.06a nazım imar planı paftaları sınırları içerisinde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı 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