

T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> CALIŞINCA OLUYOR	<b>Karar Tarihi</b>	12.04.2018
	<b>Karar No</b>	204
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	06.10.2017	2017-131673
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Nisan ayı 1. birleşimi 12.04.2018 Perşembe günü saat 15.00 'da yaptığı toplantısında alınan 204 sayılı karardır.		

**KONU:**

Başiskele Belediyesi, Körfez ve Sahil Mahalleleri, G23c04c-04d nazım imar planı paftaları, 264 ada 1 nolu parsel, 229 ada 5, 6 ve 7 nolu parseller ve 106 ve 107 adaların kuzeyinde yer alan tescil harici alana ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 15.03.2018 tarih ve 18. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Körfez ve Sahil Mahalleleri, G23c04c-04d nazım imar planı paftaları, 264 ada 1 nolu parsel ve 106 ve 107 nolu imar adalarının kuzeyinde yer alan tescil harici alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Körfez ve Sahil Mahalleleri, G23c04c-04d nazım imar planı paftaları, meri nazım imar planında "**Park ve Yeşil Alanlar**" kullanımında kalan 264 ada 1 nolu parsel üzerinde mevcutta faaliyet gösteren işyeri olması sebebi ile 130 k/ha yoğunluklu "**Ticaret Alanı T3**" olarak düzenlenmesi, kaldırılan park alanına eşdeğer alan olarak ise 106 ve 107 nolu imar adalarının kuzeyinde kalan 135 k/ha yoğunluğa sahip "**Ticaret Alanı T2**" kullanımına sahip tescil harici alanın "**Park ve Yeşil Alanlar**" olarak düzenlenmesi suretiyle karşılanmasını içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak, Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığına görüş sorulmuş olup;

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 24.08.2017 tarih ve 131673-3 sayılı yazısında "...söz konusu değişikliğin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21 ve 22. maddelerinde belirtilen hususlara uyulması kaydıyla uygun görüldüğü...",
- Belediyemiz Ulaşım Dairesi- Ulaşım Planlama ve Etüt Proje Şube Müdürlüğü'nün 28.09.2017 tarih ve 131673 sayılı yazısında "... "**Ticaret Alanı**" yapılması planlanan alanın ana yola direkt bağlantısı sebebi ile yol güvenliği açısından tehlikeli olduğu ve bahse konu alana bağlantı sağlayan ana arterlerin projeksiyon yılında toplu taşıma yatırımları yapılırsa dahi kapasite açısından yetersiz kalacağı gerekçesiyle ulaşım açısından uygun görülmediği..." ifadelerinin yer aldığı tespit edilmiştir.



Söz konusu nazım imar planı değişikliğinin 'Park Alanı' kullanımını kaldırılarak 'Ticaret Alanı' olarak düzenlenen alanda mevcut durumda ticaret alanı kullanımı olması sebebi ile yapıldığı, bununla birlikte yeni düzenlenen 'Park Alanı'nın meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelendiğinde tescil harici 'yol' kullanımında yer aldığı, dolayısıyla üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında 'Ticaret Alanı'ndan 'Park Alanı'na yani özel kullanımdan kamusal fonksiyona dönüşüm şeklindeki düzenlemenin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yine kamusal bir fonksiyon olan 'İmar Yolu'ndan dönüştürülmesi sebebi ile karşılığının bulunmadığı, ayrıca iki tescil harici yani kamuya ait alanda yapılan karşılıklı fonksiyon değişikliğinde kullanımlardan birinin mülkiyet oluşturmak suretiyle özel kullanıma olanaklı hale getirilmesinin temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil ettiği değerlendirilmiştir.

Ayrıca; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tescil harici 'Yol' kullanımının 'Park Alanı' olarak düzenlenmesinde tek başına bir olumsuzluk bulunmadığı ancak bu düzenlemenin, bir önceki duruma göre bütünlüğü bozulmuş ve parçacıl 'Park Alan'ları oluşması sebebiyle 'Ticaret Alanı' olarak düzenlenen alanın karşılığı olamayacağı, 'Ticaret Alanı' olarak düzenlenen söz konusu alan için tescil harici değil, mülkiyet bulunan başka bir eşdeğer alanın 'Park Alanı' olarak düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, tescil harici alanda ayrılan park alanıyla birlikte mülkiyet bulunan bir alanda park alanı ayrılması gerektiğinden 140 k/ha yoğunlukta '**Ticaret Alanı T2**' kullanımına sahip 229 ada 5, 6 ve 7 nolu parsellerinde "**Park ve Yeşil Alanlar**" olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-845,146** 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. 02.04.2018

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.04.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Başiskele Belediyesi, Körfez ve Sahil Mahalleleri, G23c04c-04d nazım imar planı paftaları, 264 ada 1 nolu parsel, 229 ada 5, 6 ve 7 nolu parseller ve 106 ve 107 adaların kuzeyinde yer alan tescil harici alana ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Erhan UYSAL, Ercan UMUTLU, Özcan ÖZER, Dilek TAN, İbrahim KARSLI, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Serap ÖZMEN, Orhan TANIŞ, Osman SÜDAN ile MHP Meclis Grubu Üyeleri, Ali Ahmet GÜNEŞ'in ret, Vahit ERYILMAZ'ın çekimser oylarına karşın, oyçokluğu ile kabul edildi.

12./04/2018  
  
Başkan  
İbrahim KARAOSMANOĞLU

  
Katip Üye  
Tuba ŞENSOY

  
Katip Üye  
Berna ABİŞ