


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 16.01.2014 Karar No : 68
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	07.06.2013 / 90649
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 1. oturumu 16.01.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-68 sayılı karardır.	

KONU:

İzmit Belediyesi, Karabaş Mahallesi, G.23.B.3 1/25000 ölçekli ve G.23.B.24.C 1/5000 ölçekli nazım, ve G.23.B.24.C.3.A ile G.23.B.24.C.4.B 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında hazırlanan 1/25000 ile 1/5000 nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.06.2013 tarih ve 94. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Karabaş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, G23B-B3 ve G23B-24C nazım, G23B-24C-3A ve G23B-24C-4B uygulama imar planı paftaları dahilinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17/07/2012 tarihli ve 746 sayılı yazısı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 25/07/2012 tarih ve 2012/3501 karar no ile "Kocaeli Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilen alanda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Kocaeli Fuar alanının kuzeyinde D-100 İstanbul – İzmit yolunun, doğusunda Sanayi Caddesi – Ömer Türkçakal Bulvarının, güneyinde kanal ve denizin, batısında ise Kocaeli Büyükşehir Belediyesi' nin bulunduğu görülmektedir. Söz konusu alanın mevcut durumunun oluşum süreci incelendiğinde ise 1960'lı yıllarda fuar alanının, Kocaeli sanayinin tanıtılması amacıyla "Kocaeli Sanayi Sergisi" olarak açıldığı, daha sonra İzmit Belediyesi ve İzmit Sanayi ve Ticaret Odası'nın işbirliği ile İzmit Körfezi'nin bitimindeki bataklık alanda, yepyeni bir fuar kurulması için hazırlıkların başlanarak bataklık alanın doldurulduğu, 1969 yılında fuarın şimdiki yeri olan 35.000 m²'lik alanda 3. Kocaeli Sanayi Sergisi'nin açıldığı, sonrasında ise 1970 yılından itibaren dolgu alanının her yıl genişletilmesiyle Fuarın bugünkü düzenlemesine ve 250.000 m²'lik alana ulaştığı, 2012 yılında ise 46. kez hizmete giren Kocaeli Kültür ve Sanat Festivalinin halen Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kocaeli Sanayi Odası ve İzmit Ticaret Odası ortak kuruluşu olduğu görülmektedir.

Mevcut kullanımı açısından incelendiğinde, Kocaeli Fuar Alanı'nda yıl içinde çeşitli etkinliklerin, sergilerin yapıldığı ve daha çok fuarların düzenlendiği, ayrıca söz konusu alanda rekreasyon, eğlence, yeme-içme, kültürel tesisler ve ticaret işlevlerinin de bulunduğu tespit edilmiştir. Bahse konu alanın günümüze kadar da bu şekilde çeşitli etkinliklerin ve sosyal-kültürel yapılanmaların yer almasıyla var oluşunu devam ettirdiği belirlenmiş olmakla birlikte, günümüzde fuar ve sergi zamanları dışında kullanılmaz hale geldiği ve birçok etkenin, gösterilen



ilginin kaybolmasına neden olduğu gözlemlenmiştir. Bu etkenlerden bazılarının, alanın halkın rekreasyon ihtiyacına cevap verememesi, arazi kullanım fonksiyonlarının alanda düzensiz olarak dağılarak alanın kendi içerisinde oluşacak süreklilik ve hareketliliğini olumsuz yönde etkiliyor olması, tüm bunların sonucunda fuar alanı içerisindeki köhneleşmiş bölgelerin oluşmuş olması olduğu; bu köhneleşmenin halkın algısında fuar alanının kalitesizleşmesine neden olduğu ve kurulan farklı rekreasyon alanlarının etkisiyle de fuar alanının işlevselliğini yitirdiği görülmektedir.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, kentin yetersiz ve niteliksiz işlev ve etkinlik alanlarının standartlarının iyileştirilerek daha gelişmiş, daha kullanışlı ve daha güvenli mekanların elde edilmesine yönelik, 27.25 ha büyüklüğündeki "Kocaeli Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" nında 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kocaeli Fuar Alanının; Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "**Fuar, Panayır ve Festival Alanları**" ve "**Sosyal Donatı Alanı**" kullanımında, İzmit Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "**Fuar Panayır ve Festival Alanları**" ve "**Yönetim Merkezi**" kullanımında, İzmit İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**", "**Park Alanı**" ve "**Yönetim Alanı**" kullanımında kaldığı belirlenmiştir.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planı teklifi ile "Fuar, Rekreasyon ve Kültür Alanı" ve "Sosyal Donatı Alanı" olarak planlanmış olan 27.25 Ha.'lık Kocaeli Fuar Alanının "**Fuar, Rekreasyon ve Kültür Tesis Alanı**", "**Sosyal Donatı Alanı**" ve "**Tali İş Merkezi**" olarak yeniden düzenlendiği belirlenmiştir.

İzmit Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile "**Fuar Panayır ve Festival Alanları**" ve "**Yönetim Merkezi**" kullanımında kalan alanın "**Fuar, Rekreasyon ve Kültür Alanı**", "**İdari Tesis Alanı**", "**Kültür Tesis Alanı**", "**Park Alanı**" ve "**Tali İş Merkezi**" olarak düzenlendiği ve alanın kuzeyinde D-100 İstanbul – İzmit yan yoluna, doğusunda Sanayi caddesi – Ömer Türkçakal Bulvarı'na bağlanan, Kocaeli Büyükşehir Belediye Binası doğusundan geçerek aynı zamanda çalışma alanının batı ve güney sınırını oluşturan 15 m. genişliğinde imar yolunun planlandığı belirlenmiştir.

İzmit İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**", "**Park Alanı**" ve "**Yönetim Alanı**" kullanımında kalan alanın "**Park Alanı**", E:0.20 Hmax:9.50 yapılaşma koşulu ile "**Fuar, Rekreasyon ve Kültür Alanı**", E:0.40 Hmaks:2 kat yapılaşma koşulu ile "**Kültür Tesis Alanı**", Hmaks:3 kat ve blok işlenmesi suretiyle belirlenen yapılaşma koşulu ile "**Tali İş Merkezi**", E:1.40 Hmaks:4 kat ve E:0.40 Hmaks:2 kat yapılaşma koşulu ile 2 adet "**İdari Tesis Alanı**" oluşturulacak şekilde yeniden düzenlendiği, nazım imar planı genel kararları doğrultusunda belirlenen fuar, rekreasyon ve kültür alanı ile sosyal donatı alanlarını birbirinden ayıracak şekilde, alanın kuzeyindeki D-100 İstanbul – İzmit yan yolu ile güneyde planlanan 15 m. genişliğindeki imar yolunu birbirine bağlayacak, alan içerisine taşıt hizmetini verebilecek nitelikte 12 m. genişliğinde imar yolu planlandığı, D-100 İstanbul – İzmit yan yolunun alanın kuzeyindeki idari tesis alanına cephe olan kısmının, idari tesis alanı tarafına 3 m. olacak şekilde genişletilerek düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ayrıca hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında geçerli olmak üzere plan notları, İlçe Belediyesi Uygulama İmar Planı plan notlarına eklenmesi suretiyle;

8.8.4. “Kocaeli Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları içerisinde yer alan fuar alanı ulusal yada uluslararası nitelikte ticari maddelerin yada hizmetlerin periyodik süreli yada süresiz sergilendiği alanlardır. Bu alanda plan üzerinde belirlenmiş olan yapılaşma koşulu çerçevesinde; konumları ve büyüklükleri alan için hazırlanacak ve büyükşehir belediye başkanlığınca uygun görülecek kentsel tasarım projesi ile belirlenecek prestij yapıları, gösteri ve sergi yapıları ile servis mekanları, konaklama ve eğlence tesisleri, ibadet tesisleri ile açık ve kapalı spor alanları yer alabilir.

8.8.5. “Kocaeli Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları içerisinde yer alan tali iş merkezi alanı dışında kalan tüm kullanımların yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlenmiş olup, plan üzerinde belirtilmedi ise yapı yaklaşma mesafeleri tüm kullanımların cephe hatlarından 10.00 m olarak uygulanacaktır.

8.8.6. “Kocaeli Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları içerisinde yer alan tali iş merkezi alanında, plan üzerinde tanımlanmış bloktan ölçü alınmak suretiyle ruhsatlandırma işlemi yapılacaktır. Ancak bu alanda yer alan mevcut yapının yıkılması sonrası alanda yapılaşma koşulu E:1.20, Hmaks:3 kat olarak uygulanacaktır.

şeklinde belirlenmiştir.

Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan, yoğunluk artışı ve donatı eksilmesine yol açmayan, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen, 27.25 ha büyüklüğündeki "Kocaeli Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamında hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

5216 sayılı kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisi'nde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 31/12/2013

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.01.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Karabaş Mahallesi, G.23.B.3 1/25000 ölçekli ve G.23.B.24.C 1/5000 ölçekli nazım, ve G.23.B.24.C.3.A ile G.23.B.24.C.4.B 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında hazırlanan 1/25000 ile 1/5000 nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

24.12.2014
Adnan KÖSKER
Meclis 1. Başkan Vekili

Kerim BÜYÜKGÖZ
KATİP ÜYE

Okşin BEÇET TORUNOĞULLARI
KATİP ÜYE

GÖRÜLMÜŞTÜR
24.12.2014
Kocaeli Büyükşehir
Belediyesi Başkanlığı