

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 12.06.2014 Karar No : 337
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	09.05.2014 / 67103
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 1. oturumu 12.06.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-337 sayılı karardır.	

KONU:

Başiskele Belediyesi, G23c ÇDP paftaları, G23c2, G23c09a ve G23c09b nazım imar planı paftalarında hazırlanan 1/50000 ÇDP, 1/2500 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 15.05.2014 tarih ve 81. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi sınırları dahilinde, Bahçecik Köyü, G23c 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, G23c2, G23c09a ve G23c09b nazım imar planları paftasında, yer alan 5319, 5320, 5321, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326, 5327, 5328, 5596, 5597, 5598, 5330, 5331, 5587, 5588, 5589, 5601, 6246, 6246, 6226, 1080 nolu parsellerde hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi sınırları dahilinde, Bahçecik Köyü, G23c1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, G23c2, G23c09a ve G23c09b nazım imar planları paftasında 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planında bir kısmı "Ağaçlandırılacak Alan" ve bir kısmı "Kentsel Yerleşme Alanı" fonksiyonlarında yer alan 6226 (eski 1090 parsel), 1080 nolu parseller ile "Kentsel Yerleşme Alanı" fonksiyonunda yer alan 5319, 5320, 5321, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326, 5327, 5328, 5330, 5331, 5587, 5588, 5589, 5596, 5597, 6246, 5601 nolu parsellerin kullanımının Belediyemiz Meclisi'nin 14.06.2012 tarih ve 351 sayılı kararı ile onaylanan plan hükümlerinin Meskun Konut Alanları ile ilgili 2.1.1 maddesine istinaden tadilata konu parselleri toplu yapı yapılabilecek hale getirmek için; 1080 nolu parselin bir kısmı "Ağaçlandırılacak Alan", bir kısmı ise "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak, 5319, 5320, 5321, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326, 5327, 5328, 5330, 5331, 5587, 5588, 5589, 5596, 5597, 6246, 5601 nolu parsellerin kullanımının "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Meri 1/25.000 ölçekli nazım imar planında "Ağaçlandırılacak Alan" ve "Meskun Konut Alanı" fonksiyonlarında yer alan 6226 (eski 1090 parsel), 1080 parseller ve "Meskun Konut

Alanı" fonksiyonunda yer alan 5319, 5320, 5321, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326, 5327, 5328, 5330, 5331, 5587, 5588, 5589, 5596, 5597, 6246, 5601 nolu parsellerin kullanımlarının; 1080 nolu parselin bir kısmı *"Ağaçlandırılacak Alan"*, bir kısmı ise *"Meskun Konut Alanı"* olarak, 5319, 5320, 5321, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326, 5327, 5328, 5330, 5331, 5587, 5588, 5589, 5596, 5597, 6246, 5601 nolu parsellerin kullanımının *"Meskun Konut Alanı"* olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planında bir kısmı *"Park ve Dinlenme Alanı"*, bir kısmı *"Ağaçlandırılacak Alan"*, bir kısmı ise *"Meskun Konut Alanı"* kullanımlarında yer alan 6226 (eski 1090 parsel) nolu parsel, bir kısmı Ağaçlandırılacak Alan, bir kısmı *"Meskun Konut Alanı"* kullanımlarında yer alan 1080 nolu parsel ile 165 kişi/ha yoğunluğa sahip *"Meskun Konut Alanı"* kullanımlı 5319, 5320, 5321, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326, 5327, 5328, 5330, 5331, 5332, 5333, 5334, 5587, 5588, 5589, 5596, 5597, 6246, 5601 nolu parsellerin kullanımlarının; 1080 nolu parselin bir kısmının *"Ağaçlandırılacak Alan"*, bir kısmının *"Park ve Dinlenme Alanı"*, 5319, 5320, 5321, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326, 5327, 5328, 5330, 5331, 5332, 5333, 5334, 5587, 5588, 5589, 5596, 5597, 6246, 5601 6226, 5600 nolu parsellerin 165 kişi/ha yoğunluğa sahip *"Meskun Konut"* alanı olarak düzenlenmesi ve tescil harici *"Ağaçlandırılacak Alan (Mezarlık)"* fonksiyonuna sahip parselin güneyi ile 5587, 5588 nolu parsellerin kuzeyinde yer alan 12 metrelik imar yolunun arazinin topografik yapısına uygun olacak şekilde batıya kaydırılması ile ilgili hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği sunulduğu tespit edilmiştir.

Teklif edilen çevre düzeni plan ve nazım imar planları değişikliği ile ilgili olarak Belediyemiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Mezarlıklar şube Müdürlüğü'nden 22.08.2013 tarih 113086-3 sayılı yazı ile kurum görüşü talep edilmiş olup 02.09.2013 tarih 113086-3 sayılı cevabi yazıda *"...Yeşil Alan (Mezarlık Alanı) fonksiyonuna sahip tescil harici alanın bir kısmının Mezarlık Alanı, bir kısmının ise 12 metrelik Kent İçi İmar Yolu olarak düzenlenmesini içeren 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmasında Dairemizce bir sakınca bulunmamaktadır..."* şeklinde ifade edilmiş, Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan 01.08.2013 tarih 113086 sayılı yazı ile kurum görüşü talep edilmiş olup 20.08.2013 tarih 113086 sayılı cevabi yazıda söz konusu plan değişikliğinin ulaşım açısından herhangi olumsuz bir durum teşkil etmeyeceği ifade edilmiştir. Ayrıca Kocaeli Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan 01.08.2013 tarih 113086-2 sayılı yazı ile kurum görüşü talep edilmiş olup 02.01.2014 (sehven 2013) tarih 41080116423-11 sayılı cevabi yazıda mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan 6226 nolu parselin kullanımının Konut Alanı olarak düzenlenmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

Söz konusu parsellerle ilgili olarak Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 07.07.2000 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik etüt raporuna göre söz konusu parsellerin bulunduğu alan Uygun Olmayan Alan (U.O.A) ve Önlemlili Alan (Ö.A) içerisinde kalmakta iken Uygun Olmayan Alan da yer alan 6226 (eski 1090) nolu parselde yapılan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 30.04.2013 tarihinde onaylanmış olup söz konusu alan Önlemlili Alan (Ö.A.2.1)olarak tescil edilmiş olduğu, böylelikle tadilata konu

parsellerin tamamının yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan(Ö.A.2.1) olduğu belirlenmiştir.

Yapılan incelemelerde teklif edilen çevre düzeni ve nazım imar planları değişikliği teklifi ile; planlama alanı bütününde konut alanlarının yüzey alanının artırıldığı, yaklaşık 115 kişilik bir ilave nüfusun öngörüldüğü, söz konusu ilave nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik Park ve Dinlenme Alanlarının yüzölçümünün artırıldığı (yaklaşık 2045 m²), mezarlık alanının yüzölçümünün azaltıldığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak; teklif edilen 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları değişikliğinin donatı eksilmesine yol açmadığı, talep edilen kurum görüşlerinde plan değişikliği yapılmasını engeller herhangi bir ifade bulunmadığı ve ön görülen ilave nüfus için gerekli yeşil alanın ayrılmış olduğu belirlendiğinden Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 05.06.2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.06.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, G23c ÇDP paftaları, G23c2, G23c09a ve G23c09b nazım imar planı paftalarında hazırlanan 1/50000 ÇDP, 1/2500 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.


Mehmet Zekeriya ÖZAK
BAŞKAN VEKİLİ

Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye