


T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 17.07.2014 Karar No : 456
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	10.01.2014 / 4849
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 1. oturumu 17.07.2014 Perşembe günü saat 18:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-456 sayılı karardır.	

**KONU:**

Belediyemiz sınırları içerisindeki 12 adet ilçe Belediyesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinde değişiklik yapılması.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 16.01.2014 tarih ve 135. gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuza havale edilen, 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükmü ile ilgili İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca yapılan çalışmalar sonrası hazırlanan değişiklik teklifleri komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından, Başiskele, Çayırova, Darıca, Derince, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez Planlama Bölgelerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinde değişiklik teklifi sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu değişiklik teklifi ile **Başiskele, Çayırova, Darıca, Derince, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez planlama bölgeleri 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinde yer alan;**

**Arazi Kullanım Kararları** ana başlığı altında **Konut Alanları** alt başlıklı **Meskun Konut Alanları** hükmünün (A) maddesinin (ı) bendinin kaldırılması, (ii) bendinin ise "0.50 ile 1.00 ha arasında yer alan alanlarda meri uygulama imar planında kat adedi 3 ve daha fazla olan alanlarda ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmak ve en az 3 adet parsel tevhit etmek suretiyle oluşacak alanda emsal değeri 0.10, kat yüksekliği ise 1 kat ilave edilmek suretiyle artırılabilir." şeklinde düzenlenmesi,

(B) maddesinin ilk paragrafının kaldırılarak "1.00 ha üstünde yer alan alanlarda meri uygulama imar planında kat adedi 3 ve daha fazla olan alanlarda ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmak ve en az 5 adet parsel tevhit etmek suretiyle oluşacak alanda emsal değeri 0.10, kat yüksekliği ise 1 kat ilave edilmek suretiyle artırılabilir." şeklinde düzenlenmesi,

Yine (B) maddesinin 5. paragrafında yer alan "...A ve B bendinde..." ifadesinin "... A ve B paragrafında..." , "...A ve B bendleri..." ifadesinin "... A ve B paragrafları..." şeklinde düzenlenmesi,



Plan hükmünün (B) maddesinin 5. paragrafının akabinde ise aşağıda maddeler halinde yer alan hükümler eklenmek suretiyle;

*"Ayrıca toplu yapılaşmanın teşvik edilmesinin yanı sıra ruhsatsız, çarpık yapılaşmış ve yıpranmış eski kent dokularının mevcut plan koşulları çerçevesinde yenilenmesini teşvik etmek amacıyla aşağıda ifade edildiği şekliyle emsal alanı artışından dolayı gelecek nüfusun ihtiyacı ilave sosyal ve teknik altyapı alanı aranmaksızın ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmaksızın doğrudan uygulama (inşaat ruhsatı) aşamasında kullanılmak üzere;*

*C) 0.15 ha. dan büyük adalarda uygulama yapılmak istenilen ada içerisinde meri imar planı yapılaşma koşulunun en az %30'u kadar ruhsatsız, çarpık yapılaşmış ve eski yapı bulunması, söz konusu yapıların tamamının yıkılması ile ilgili taahhütname verilmesi ve gerekiyor ise ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmak koşuluyla emsal değeri 0.10 ve kat yüksekliği 1 kat ilave edilmek suretiyle artırılabilir.*

*D) 0.15 ha. dan büyük adalarda uygulama yapılmak istenilen ada içerisinde meri imar planı yapılaşma koşulunun en az %50'si kadar ruhsatsız, çarpık yapılaşmış ve eski yapı bulunması, söz konusu yapıların tamamının yıkılması ile ilgili taahhütname verilmesi ve gerekiyor ise ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmak koşuluyla emsal değeri 0.20 ve kat yüksekliği 2 kat ilave edilmek suretiyle artırılabilir.*

*I) C ve D paragrafında ifade edilen uygulamalara esas olmak üzere ilgili ilçe belediyesince mevcut yapıların tespiti ve değerlendirmesine yönelik istenecek tespit haritası ve raporunun büyükşehir belediye başkanlığınca onaylanması zorunludur. Söz konusu tespit haritası ve raporu ile ilgili şekil büyükşehir belediyesince belirlenecek olup çalışmalar bu doğrultuda gerçekleştirilecektir.*

*II) Plan hükmünde ifade edilen alan büyüklüğünü temin amaçlı tevhitlerde tevhit sonrası oluşacak parsel içerisinde 17.08.1999 tarihinden sonra yapılmış ruhsatlı ve iskanlı yapıların bulunması durumunda yıkılması gereken yapı miktarından sayılmamak suretiyle korunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.*

*III) C ve D paragrafında yapılacak düzenlemeler 17.07.2014 tarihinden önce yapılaşmış adalar için geçerlidir. Ayrıca söz konusu paragraflarda yapılan düzenleme sonrası arttırılan kat yüksekliğine bağlı yapı yaklaşma mesafeleri planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde belirlendiği şekliyle arttırılır." şeklinde düzenlenmesi Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.*

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 10.07.2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.07.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Belediyemiz sınırları içerisindeki 12 adet ilçe Belediyesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinde değişiklik yapılması ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri; Hüseyin YILMAZ, Şaban SARIGÜLLE, Erhan UYSAL, Özcan ÖZER, Dilek TAN, Nihat DEĞER, Engin TAŞDEMİR, Abdulkadir HONCA, Selahattin ALTINKAYA, Orhan TANIŞ ve Osman SÜDAN' ın ret, MHP Meclis Grubu Üyesi; Hakan KARAKAŞ' ın çekimser oyuna karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

23.07/2014  
  
İbrahim KARAOSMANOĞLU  
BAŞKAN

Tuba ŞENSOY  
Katip Üye



Berna ABİŞ  
Katip Üye



YAZILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanlığı Meclis Müdürlüğü
Meclis Kararının :
Tarihi : 17.07/2014
Sayısı : 456
İlgili Birim : İmar ve Şehircilik D. Bşk.

- 4849 -