


T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 11.06.2015 Karar No : 349
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	11.11.2014 / 164661
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 1. oturumu 11.06.2015 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2015-349 sayılı karardır.	

**KONU:**

Karamürsel Belediyesi, Ereğli planlama bölgesi, 1/50000 ÇDP ve 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 55. gündem maddesi olarak tekrar görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Ereğli ve Tepeköy Mahalleleri sınırları dahilinde, G23D çevre düzeni, G23.D2 1/25000 G23D.04C/04D/08B/09A/09B 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarında hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Ereğli ve Tepeköy mahalleleri sınırları dahilinde, çevre düzeni ve nazım imar planlarında; kurum görüşleri, güncellenen mülkiyet verileri ve güncel jeolojik jeoteknik etüdlerin planlara aktarılması ile beraber ulaşım sistemi, sosyal ve teknik altyapı alanları, yoğunluk değerlerinde yeniden düzenleme yapılması amacıyla 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları revizyonu hazırlandığı belirlenmiştir.

Teklif edilen planlarla ilgili yapılan değişiklikler şu şekildedir:

**Diğer Tarım Alanları;**

- Tepeköy Kentsel Gelişme Alanının güneybatısındaki yaklaşık 11 ha büyüklüğündeki Diğer Tarım Alanının 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında Kentsel Gelişme Alanı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında Kırsal Konut Alanı olarak düzenlendiği,
- Diğer Tarım Alanı kullanımlı Ereğli 2480 nolu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği,



### Ulaşım;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında ulaşım güzergahlarında yeni hatlar önerildiği, alandaki büyük adalar kıyıya dik 15.00 m ve 12.00 m'lik imar yollarıyla bölünerek erişilebilirlik ve ulaşım bağlantısının güçlendirildiği,
- 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında çalışma alanının güneyinden D-130 karayoluna paralel mevcutta 12. 00 m'lik olan imar yolunun sürekliliğinin sağlanması adına 12.00 ve 20.00 m genişliğinde devam ettirilerek 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında var olan güneye doğru giden 20.00 m'lik imar yoluna bağlantısının sağlanarak düzenlendiği,
- 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında; Tepeköy Kırsal Konut Alanının güneybatıya doğru büyütülmesi ile beraber ulaşım güzergahı yeniden düzenlenmiş ve Ereğli'den gelip Tepeköy'e bağlanan 20.00 m'lik imar yolunun genişliği topografyadan dolayı 12.00 m düzenlendiği, Tepeköy kırsal alanı içerisinde ise imar yolunun 12.00 m ve 15.00 m olarak düzenlendiği,
- 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Karayolları Genel Müd. 1. Bölge Müdürlüğü'nün 24.08.2011 tarih ve 23953 sayılı Karamürsel Belediyesi'ne verilen yazısıyla; Ereğli Köprülü Kavşak projesinin Belediyemizce hazırlanıp genel müdürlüklerince onaylandığını ve imalatının idarelerince yapılmayacağı belirtildiğinden söz konusu Ereğli Köprülü Kavşak projesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planından kaldırıldığı, bununla beraber D-130 karayoluna ve kıyıya dik kuzey güney aksında 15.00 m'lik imar yolu önerildiği, meri plandaki köprülü kavşağın doğusunda kalan 690, 691, 686, 685 nolu parsellerde yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nın bir kısmının 683 ve 684 nolu parsellerle beraber Ticaret Alanı olarak düzenlendiği, 690 ve 691 nolu parsellerin diğer kısmının da Meskun Konut Alanı olarak düzenlendiği,
- 1/5000 ölçekli nazım imar planında Karayolları Genel Müdürlüğü'nden görüş alınmaksızın Karayolları Kamulaştırma Hattı boyunca değişikliğe gidilmiş olup hat boyunca daralmalar ve bazı kavşaklarda yeni kamulaştırma hatları önerildiği,
- Alanın doğusundan Gölcük ilçesine bağlanan ve devam eden 12.00 m'lik imar yolunun topografyadan dolayı yolun 12.00 m'lik kısmının kaldırıldığı,

### Sosyal-Donatı ve Teknik Altyapı Alanları;

1/5000 ölçekli nazım imar planında;

- Alanın doğusunda 942, 943, 925, 926 nolu parseller üzerinde yer alan Sağlık Tesis Alanının Yönetim Merkezi olarak düzenlendiği,
- Meri planda İlköğretim Tesis Alanı kullanımlı 834, 835, 840, 841 nolu parsellerin aynı zamanda Ortaöğretim Tesis Alanı olarak kullanılabilmesi için güneye doğru biraz genişletildiği ve Ortaöğretim Tesis Alanı sembolünün de ilave edilerek yeniden düzenlendiği,



Sayfa 2 / 4

- Meri nazım imar planında Tepeköy 106 ada 10 parsel üzerinde yer alan Kültürel Tesis Alanı kullanımının Dini Tesis olarak değiştirildiği, Meskun Konut alanı kullanımlı Ereğli 357 ve 356 nolu parsellerin bir kısmının Dini Tesis Alanı olarak düzenlendiği, 878 nolu parselde yer alan Dini Tesis Alanının büyütüldüğü, meskun konut alanı kullanımlı Ereğli 1481 nolu parselin Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlendiği,
- Ereğli 587 nolu parsel üzerinde yer alan kültürel tesis alanının formunun yeniden düzenlendiği,
- Meri nazım imar planında Meskun Konut Alanı kullanımlı Ereğli 481, 497, 498, 499 nolu parsellerin bir kısmında Genel Otopark Alanı düzenlendiği, Ereğli 2654 ve 2655 nolu parsellerin doğusunda kalan Park Alanının Genel Otopark Alanı olarak düzenlendiği, Ereğli 775 nolu parselde yer alan Genel Otopark Alanının kaldırılarak Meskun Konut Alanına ilave edildiği, Ereğli 553, 554, 555, 696, 2465 nolu parsellerin ve Tepeköy 108 ada 26 nolu parselin bir kısmında yer alan Genel Otopark Alanının kaldırılarak Meskun Konut alanı olarak düzenlendiği, Ereğli 1476 ve 1477 nolu Park Alanı kullanımı parsellerin bir kısmının Genel Otopark Alanı olarak düzenlendiği
- Çalışma alanı genelinde bulunan parça parça ve küçük Park ve Dinlenme Alanları'nın birleştirilerek daha kullanışlı ve sürekliliği olan Park ve Dinlenme Alanları olarak düzenlendiği,
- Tepeköy 117 ada 8, 9, 10, 48, 49, 50, 51, 52, 53 nolu parsellerin Park ve Dinlenme Alanı olan kullanımının Bölge Parkı olarak değiştirildiği,
- Tepeköy 201 ada 19 nolu ve 18 nolu parsellerin Park Alanı olan kullanımının Teknik Altyapı alanı olarak düzenlendiği,
- Sedaş görüşü alınmaksızın Enerji Nakil Hattı'nın iletim hattı iki hat olarak düzenlenmiş ve koruma bandı mesafesi tüm iletim hattı boyunca aynı mesafede çizilmediği,
- Sosyal donatı alanları büyüklüğünde bir azalma olmadığı,

#### **Yoğunluk ve Nüfus Değerleri**

- Alan içerisindeki meskun konut alanları ve ticaret alanlarının yoğunluk değerlerinin nüfus artışı getirmeksizin 1/5000 ölçekli nazım imar planında yeniden düzenlendiği,

#### **Jeolojik Yapı;**

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında, güncel jeolojik jeoteknik etüt verileri doğrultusunda zemin yapısı AJE (Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar) ve UOA (Uygun Olmayan Alanlar) formasyonunda olup meri planlarda meskun konut alanı olan kullanımlarının Ağaçlandırılacak Alan olarak düzenlendiği,



tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; yoğunluk artışı ve donatı eksikliğine yol açmayan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, 942, 943, 925, 926 nolu parseller üzerinde yer alan Sağlık Tesis Alanının Yönetim Merkezi yerine Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlenmesi, Belediyemiz Fen İşleri Daire Başkanlığınca projelendirilen Tepeköy Mahallesi Eşdüzey Kavşağının 1/5000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi ve Karayolları Kamulaştırma Hattında yapılan değişikliğin kaldırılarak hattın mevcut planlardaki haline dönmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği İÇDP - 218,17 , 1/25000 NİP- 835,3 , 1/5000 NİP- 844,5 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifleri; 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. 04.06.2015

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.06.2015 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Karamürsel Belediyesi, Ereğli planlama bölgesi, 1/50000 ÇDP ve 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

22.6/2015

  
Mehmet/Zekeriya ÖZAK  
BAŞKAN VEKİLİ

Tuba ŞENSOY  
Katip Üye



Berna ABİŞ  
Katip Üye

