


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 14.07.2015 Karar No : 419
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	06.11.2014 / 146924
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 1. oturumu 14.07.2015 Salı günü saat 18:00'da yaptığı toplantısında alınan 2015-419 sayılı karardır.	

KONU:

Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde nazım imar planı plan hükümlerinde değişiklik yapılmasını içeren Belediyemiz Meclisi'nin 17.7.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 11.06.2015 tarih ve 52. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı meclis kararıyla kabul edilen ve 18.08.2014 - 18.09.2014 tarihleri arasında askıya çıkarılan toplu yapılaşmanın teşvik edilmesinin yanı sıra ruhsatsız, çarpık yapılaşmış ve yıpranmış eski kent dokularının mevcut plan koşulları çerçevesinde yenilenmesini teşvik etmek amacıyla revize edilen "Özel Hüküm Bölgesi" ile ilgili 12 ilçenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notunda yapılan değişikliğe yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde; Belediyemiz Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı meclis kararıyla kabul edilen ve 18.08.2014 - 18.09.2014 tarihleri arasında askıya çıkarılan toplu yapılaşmanın teşvik edilmesinin yanı sıra ruhsatsız, çarpık yapılaşmış ve yıpranmış eski kent dokularının mevcut plan koşulları çerçevesinde yenilenmesini teşvik etmek amacıyla revize edilen "Özel Hüküm Bölgesi" ile ilgili 12 ilçenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notunda yapılan değişikliğe yasal askı süresinde,

- **Kartepe Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü**, 15.08.2014 tarih, 391-5838 sayılı yazısı ile,
- **Semra ÇAKAR**, 20.08.2014 tarihli dilekçesi ile,
- **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası**, 10.09.2014 tarih ve 41/0702 sayılı yazısı ile,
- **İzmit Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**, 12.09.2014 tarih ve 4186/11946 sayılı yazısı ile,
- **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kocaeli İl Temsilciliği**, 15.09.2014 tarih ve 2014/1 sayılı yazısı ile,
- **Ayşe ALAN, Betül GÜLERYÜZ ve Çiğdem İLLE**, 16.09.2014 tarihli dilekçeleri ile,
- **Atif GÖKÇE**, 18.09.2014 tarihli dilekçesi ile,
- **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kocaeli İl Temsilciliği**, 15.09.2014 tarih ve 2014/1 sayılı yazısı ile;



plan notu ile getirilen tevhit koşulunun kaldırılması, bu plan hükmü onaylanmadan önce imar uygulaması yapılarak oluşan parsellerde tevhit koşulunun aranmaması, getirilen emsal ve ilave kat değerlerinin yeniden ele alınması, deprem sonrasında onaylanan planlarda kat düşürülmesi nedeni ile ortaya çıkan mağduriyetin giderilmesi için maddeler eklenmesi, plan notunda geçen ada koşulu yerine alan koşulu getirilmesi, 12 ilçe belediyesi sınırlarında arazi durumu, parsel dokusu ve yapılaşma koşulları incelenerek pilot bölgelerin belirlenmesi, kaçak, ruhsata aykırı yapılmış, ekonomik ömrünü tamamlamış eskimiş kent dokusunun bulunduğu bölgelerin imar planlarına "Yenilenecek Alan", "Riskli Alan" v.b. olarak işlenmesini; yapılacak detaylı analizlere göre belirlenen yenileme yöntemleri, emsal, kat v.b. kriterler sonucunda 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notu ölçeğinde fiziksel planlar yolu ile uygulama yapılmasını sağlayacak düzenlemelere gidilmesi ana hususları doğrultusunda itiraz etmiştir.

Yapılan itirazlar Komisyonumuzca **uygun görülmemekle** birlikte; Komisyonumuzca yapılan değerlendirmeler neticesinde, ilimizde ruhsatsız, çarpık yapılaşmış ve yıpranmış eski kent dokularının yenilenmesine yönelik bütüncül projeler yapılması gerektiği belirlenmiş olup, halihazırda Belediyemiz ve ilçe belediyeleri tarafından bu tür projeler gündemde olduğundan 12 ilçenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notunda parsel ve alan bazında dönüşümü ön gören ancak bütüncül bir çözümleme sunmayan "**Meskun Konut Alanı**" başlığı altında yer alan plan hükmünün "ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;

- A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.
- B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.

YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;

1) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,

ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DÜZENLENECEKTİR.

BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.

AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;

C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.

D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.

1) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE

BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

- II) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.
- III) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR."

kısımının kaldırılması Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/5000 NİP - Başiskele İlçesi 845,6 - Çayırova İlçesi 851,4 - Darıca İlçesi 852,3 - Derince İlçesi 846,4 - Dilovası İlçesi 853,2 - Gebze İlçesi 850,16 - Gölcük İlçesi 843,2 - Kandıra İlçesi 842,1 - Karamürsel İlçesi 844,3 - Kartepe İlçesi 849,5 - Körfez İlçesi 848,3 - İzmit İlçesi 847,8 PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 3194 sayılı imar kanununun 8-b maddesine istinaden 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesi gereği görüşülerek karar verilmek üzere Belediyemiz Meclisi'ne havalesini arz ederim. 03.07.2015

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.07.2015 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde nazım imar planı plan hükümlerinde değişiklik yapılmasını içeren Belediyemiz Meclisi'nin 17.7.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

22/07/2015

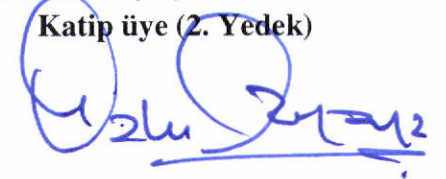
Nevzat DOĞAN
Meclis 1. Başkan Vekili



Tuba ŞENSOY
Katip Üye



Özlem EKŞİ ŞAHİNKAYA
Katip üye (2. Yedek)



GÖRÜLMÜŞTÜR
..22/07/2015..
İmar ve Bayındırlık Komisyonu