

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 13.08.2015 Karar No : 469
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	10.10.2014 / 146864
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 1. oturumu 13.08.2015 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2015-469 sayılı karardır.	



KONU:

İzmit Belediyesi, Körfez ve Sanayi Mahalleleri sınırları dahilinde yer alan ve nazım imar planında "I. Derece Merkezi İş Alanı (MİA)" ve "Yoğunluğu ve Yapı Düzeni ve/ya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alan (Y)" olarak belirlenmiş yaklaşık 465 ha büyüklüğe sahip alanda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 16.10.2014 tarih ve 94. gündem maddesi olarak görüşülerek, Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Körfez ve Sanayi Mahalle sınırları dahilinde, G23.b3-c2 ve G23.b.24.c-25.d, G23.c.04.b-04.c, G23.c.05.a-05.d nazım imar planı paftalarında, 494662.59-496892.79 yatay, 4509411.13-4514525.11 düşey koordinatları arasında kalan yaklaşık 465 ha.'lık alanda hazırlanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Körfez ve Sanayi Mahalle sınırları dahilinde, G23.b3-c2 ve G23.b.24.c-25.d, G23.c.04.b-04.c, G23.c.05.a-05.d nazım imar planı paftalarında, 494662.59-496892.79 yatay, 4509411.13-4514525.11 düşey koordinatları arasında "I. Derece Merkezi İş Alanı (MİA)" ve "Yoğunluğu Ve Yapı Düzeni ve/ya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alan (Y)" kapsamında kalan yaklaşık 465 ha büyüklüğe sahip alanda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanan Kocaeli Yeni Kent Merkezi 1/25000 ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri Belediyemiz Meclisi'nin 12.09.2013 tarih ve 558 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Söz konusu planların yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2013/1133 - 2013/1152 - 2013/1153 - 2013/1154 - 2013/1155 - 2013/1156 esas sayıları ile dava açılmıştır. Açılan davalar sonucu Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 02.09.2014 tarihli ve 2014/816 - 2014/817 - 2014/818 - 2014/819 - 2014/820 - 2014/821 sayılı kararları ile planlar iptal edilmiştir. Söz konusu mahkeme kararları gereğince Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Körfez ve Sanayi Mahalle sınırları dahilinde, G23.b3-c2 ve G23.b.24.c-25.d, G23.c.04.b-04.c, G23.c.05.a-05.d nazım imar planı paftaları, 494662.59-496892.79 yatay, 4509411.13-

4514525.11 düşey koordinatları arasında kalan yaklaşık 465 ha büyüklüğe sahip alanda 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifinin sunulduğu tespit edilmiştir.

Teklif edilen 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planları ile;
1/25000 ölçekli nazım imar planı teklifi ile :

Planlama Alanı içerisinde yer alan Kocaeli Körfez Sanayi Sitesi ve doğusundaki alanın "Küçük Sanayi Alanı" olarak düzenlendiği,

Planlama Alanı içerisinde yer alan fonksiyonlara hizmet edecek Kentsel Sosyal Donatı Alanlarının düzenlendiği,

Planlama Alanının batısında yer alan Ömer Türkçakal Bulvarının kent bütününde alınan genel ulaşım kararları doğrultusunda yeniden düzenlendiği,

1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi ile :

Planlama Alanı genelinde yer alacak işlevlerin mekansal dağılımı ve birbiri ile ilişkilerinin kurulduğu, mevcut kent merkezi, planlama alanı ve kıyı ilişkilerinin kurgusu hakkında genel prensipler ve farklı kullanımlara sahip planlama alt bölgeleri tarif edildiği,
Planda oluşturulması düşünülen alt bölgelerden;

1. PLANLAMA BÖLGESİ (B1): Proje kapsamında mevcutta ticari amaçlı yapıların yoğun biçimde bulunduğu, İlin mevcut kent merkezi ile yeni merkezi arasındaki bağlantının sağlanacağı, kamusal ve ticari amaçlı yapıların yoğun biçimde bulunacağı düşünülen alt bölgedir. Alanda mevcutta yer alan büyük ölçekli kamu yapılarının yanı sıra, Kocaeli ilinin mevcut kent merkezi bünyesinde ihtiyaç duyulan sosyal donatı alanları ile birlikte kentin yoğunluğunu taşıyacak çözümlerinin yer almasının düşünüldüğü,

2. PLANLAMA BÖLGESİ (B2): Mevcutta Küçük Sanayi Sitesi ile doğusundaki alanı içeren bölgedir. Daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve hâlihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların yer aldığı ve çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine izin verileceği,

3. PLANLAMA BÖLGESİ (B3): Mevcutta niteliksiz konut alanları ile üretime yönelik ve depolama amaçlı yapıların bulunduğu, büyük bir kısmı boş parsellerden oluşan ticari amaçlı dönüşümlerin olduğu, kent bütününe hizmet verecek sosyo-kültürel tesisler ile idari tesisler ve bunların yanı sıra konut alanlarının da yer alacağı,

Alana verilen "Merkezi İş Alanı" fonksiyonu ile birlikte, doğacak donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik yeni donatı alanları planlandığı, Kentsel Donatı alanlarının, kıyı-kent ilişkisinin kurulması, kıyıların aktif biçimde kullanılması ve ulaşılabilirlik gibi faktörler göz önünde bulundurularak planda yer seçtiği,

Merkezi İş Alanı tanımı içerisinde donatı alanları ile desteklenen konut alanlarının da yer alabileceğinin plan notu ile belirtildiği, bu alanların planlarda konut alanı olarak ayrılmadığı, Kıyı ve kent arasındaki ilişkinin yeniden kurgulanması amacı ile Ömer Türkçakal Bulvarının kent bütününde alınan genel ulaşım kararları doğrultusunda 40.00 m olacak şekilde düzenlendiği, Planlama alanı içerisinde yer alan Outlet Kavşağı'nın düzenlendiği, Kuzeyinde D-100, batısında Ömer Türkçakal, doğusunda ve güneyinde D-130 ile sınırlanmış Planlama Alanında yer alan fonksiyonlara servis vermek amacıyla doğu- batı ve kuzey-güney istikametinde devamlılığı olan 15.00, 20.00 ve 25.00 m'lik imar yolarından oluşan ulaşım şemasının düzenlendiği, Planlama Alanı içerisinde yer alan ve perşembe günleri Perşembe Pazarı olarak kullanılmakta olan alanda, proje alanının yoğunluğunu hafifletebilecek ve tüm organizasyonlarda kullanılabilir bir Kent Meydanı düzenlendiği, Planlama alanı içerisindeki yoğunluğun taleplerini karşılayabilecek ve tüm kente hizmet edebilecek Teknik Altyapı Alanları ile birlikte Sosyal Donatı Alanlarının düzenlendiği,

İzmit Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarına;

"2.3.4.Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanları (MİA); Planda sınırları belirlenmiş ve mevcut kent merkezi ile bağlantısı son derece güçlü olan kentsel ve bölgesel merkezi iş alanında; ticaret, konut, rezidans konut amaçlı yapılar, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezleri, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları, vb. sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik yapılar, turistik tesisler, büyük açık (meydan vb) ve yeşil alanlar, teknik altyapı tesis alanları, küçük sanayi alanları, idari tesisler (özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslar arası konferans-kongre, seminer merkezi, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar) turistik tesisler ile bu kullanımların gerektirdiği diğer fonksiyonlar yer alabilir.

Bu alanlarda Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonları dışında yanıcı, parlayıcı patlayıcı etkisi olan depolamalar yapılamaz. Çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanı, planda sınırları çizilmek suretiyle belirlenmiş olan B1, B2 ve B3 olarak sembolize edilmiş alt bölgelerden oluşmakta olup, bu alt bölgelerde uygulama imar planları, planın bütünlüğü ve sürekliliğinin sağlanması amacıyla birlikte hazırlanacaktır. Ancak plan onayı bir bütün olarak yapılabileceği gibi ayrı ayrıda yapılabilir.

Planlama alt bölgeleri imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında imar uygulaması için düzenleme alanı olarak da ele alınabilecektir. Alt Bölgeler fonksiyonel olarak işlevlendirilecek olup, nitelikli ve kademeli bir yapıda gelişimi sağlanacaktır.

1. PLANLAMA BÖLGESİ (B1): Kocaeli ilinin mevcut kent merkezi ile yeni kent merkezinin bağlantısını sağlayacak olan 1. Planlama Bölgesi, mevcut ulaşım olanakları ile makro-mikro ölçekte ulaşım yatırımları esas alınarak projelendirilen toplu taşıma sistemleri ile daha hızlı ve kolay ulaşımın sağlandığı bir çekim merkezi olarak planlanacaktır.

Bu bölgede; ticaret, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezleri, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları, vb. sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik yapılar, turistik tesisler, büyük açık (meydan vb) ve yeşil alanlar, teknik altyapı tesis alanları, idari tesisler (özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslar arası konferans-kongre, seminer merkezi, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar) ile bu kullanımların gerektirdiği diğer fonksiyonlar yer alabilir, ancak konut alanları yer almayacaktır.

Bu plandan önceki planlara göre yapılmış, mevzuata uygun olarak ruhsatlandırılmış tüm yapı ve tesisler, uygulama aldıkları plan koşullarını aşmamak üzere, insan ve çevre sağlığı açısından risk oluşturmaması, ileri teknoloji kullanılması ve ilgili kurumların olumlu görüşünün alınması koşulları ile ekonomik ömürlerini tamamlayıncaya kadar mevcudiyetlerini sürdürebilirler.

1. Planlama Bölgesinde yapılaşma koşulları uygulama imar planı ile oluşacak imar adaları için Büyükşehir ve İlçe Belediyesince birlikte yapılacak teknik çalışmalarla belirlenecek tasarım ilke ve kriterleri doğrultusunda hazırlanacak kitle tasarımları esas alınmak suretiyle bölge için hazırlanacak uygulama imar planlarında belirlenecektir.

2. PLANLAMA BÖLGESİ (B2): Mevcutta Küçük Sanayi Sitesi ile doğusundaki alanı içeren bölgedir. Plan ile küçük sanayi alanı kullanımı getirilen, daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve hâlihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine izin verilecektir. Söz konusu alanın yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

3. PLANLAMA BÖLGESİ (B3): Mevcutta niteliksiz konut alanları ile üretime yönelik ve depolama amaçlı yapıların yer seçtiği, büyük bir kısmı boş parsellerden oluşan ticari amaçlı dönüşümlerin olduğu bölgedir. Ticari faaliyetlerin yer alacağı bu alan aynı zamanda, kent bütününe hizmet verecek sosyo-kültürel tesisler ile idari tesislerin yer alacağı bir alt bölge olacaktır. Ticari alanların yanı sıra konut alanlarının da yer seçebileceği bu bölgede konut varlığı nedeni ile donatı alanları yoğunlaştırılacaktır.

Bu plandan önceki planlara göre yapılmış, mevzuata uygun olarak ruhsatlandırılmış tüm yapı ve tesisler, uygulama aldıkları plan koşullarını aşmamak üzere, insan ve çevre sağlığı açısından risk oluşturmaması, ileri teknoloji kullanılması ve ilgili kurumların olumlu görüşünün alınması koşulları ile ekonomik ömürlerini tamamlayıncaya kadar mevcudiyetlerini sürdürebilirler.

3. Planlama Bölgesinde yapılaşma koşulları uygulama imar planı ile oluşacak imar adaları için Büyükşehir ve İlçe Belediyesince birlikte yapılacak teknik çalışmalarla belirlenecek tasarım ilke ve kriterleri doğrultusunda hazırlanacak kitle tasarımları esas alınmak suretiyle bölge için hazırlanacak uygulama imar planlarında belirlenecektir. Ayrıca söz konusu alanda meri mevzuat hükümleri kapsamında mevcut ve öneri sosyal donatı alanlarının elverdiği ölçüde oluşturulacak

konut alanları için yapılaşma koşulları uygulama imar planlarında belirlenecektir." maddesinin eklendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği NİP-839,4 ve NİP-847,15 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 07.08.2015

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.08.2015 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Körfez ve Sanayi Mahalleleri sınırları dahilinde yer alan ve nazım imar planında "I. Derece Merkezi İş Alanı (MİA)" ve "Yoğunluğu ve Yapı Düzeni ve/ya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alan (Y)" olarak belirlenmiş yaklaşık 465 ha büyüklüğe sahip alanda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri; Şaban SARIGÜLLE, Erhan UYSAL, Özcan ÖZER, Dilek TAN, Hüseyin YILMAZ, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU Abdulkadir HONÇA, İbrahim KARSLI, Serap ÖZMEN, Selahattin ALTINKAYA, Orhan TANIŞ, Osman SÜDAN'nın ret ve MHP Meclis Grubu Üyesi Hakan KARAKAŞ'ın çekimser oylarına karşın, **oyçokluğu** ile kabul edildi.

2.1./08./2015



Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye