


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 15.10.2015 Karar No : 612
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	07.08.2015/76667
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 1. oturumu 15.10.2015 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2015-612 sayılı karardır.	

KONU:

Körfez Belediyesi, Yukarı Hereke ve Cumhuriyet Mahalleleri, muhtelif ada ve parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:


Belediyemiz Meclisi'nin 13.08.2015 tarih ve 114.gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Yukarı Hereke ve Cumhuriyet Mahalleleri, G23.a.18.c-19.d nazım imar plan paftaları, muhtelif ada ve parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Yukarı Hereke ve Cumhuriyet Mahalleleri, G23.a.18.c-19.d nazım imar plan paftaları, muhtelif ada ve parsellerde;

1- G23.a.18.c nazım imar plan paftası, 2524 ve 2525 nolu parsellerde *meri nazım ve uygulama imar planı kararlarına göre yapı yapılamaması ve parsellerin cephe aldığı imar yolundaki kavşak çözümünün kolaylaştırılması gerekçesi ile söz konusu parsellerin imar yolunda kalan bir kısmının 160 k/ha yoğunluk değeri ile "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" olarak planlanması,*

2- Meri nazım imar planında Yukarı Hereke mevkiinde ana arter görevini gören ve kuzey-güney istikametinde yer alan 20.00 metrelik imar yoluna cepheli "Yerleşik Konut Alanı" kullanımında kalan parsellerin yoğunluk değeri verilmemiş "3.Derece Tali İş Merkezi(M3)" olarak planlanması,

3-Meri nazım imar planında 160 k/ha yoğunluk değeri ile "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" kullanımında kalan 3084, 3085, 5155, 5156, 3089, 3090 parsellerin tamamı, 3091 nolu parselin bir kısmının ve bu parsellerin arasında kalan tescil harici alanın 80 kişi/ha yoğunluk değeri ile "3.Derece Tali İş Merkezi(M3)" olarak planlanması,


BR

4-Meri nazım imar planında "Yönetim Merkezi" kullanımında kalan ve Körfez Belediyesi mülkiyetinde bulunan 466 ada 1 nolu parselin bölgesine hizmet edecek idari, sosyal ve kültürel hizmetlerin etkin sunulabilmesi adına "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanması,

5-387 nolu adanın batısında yer alan tescil harici "Park ve Dinlenme Alanı" üzerinde halihazır da yapı olması ve gelen vatandaş talepleri doğrultusunda bir kısmının 170 k/ha yoğunluk değeri ile "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" olarak planlanması, eşdeğer alanın 3020 ve 3137 nolu parsellerin kuzeyinde yer alan 170 k/ha yoğunluk değeri ile "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" nda kalan tescil harici alanın bir kısmının "Park ve Dinlenme Alanı" olarak planlanması suretiyle karşılanması,

6-Meri nazım imar planında 390 ada 6 nolu parselin batısında "Park ve Dinlenme Alanı" kullanımında kalan tescil harici alanın bir kısmının 165 k/ha yoğunluk değeri ile "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" olarak planlanması,

7- Meri uygulama imar planında 357 ada 1 nolu parselin batısında yer alan 10.00 metrelik imar yoluna cepheli kısmının topografik açıdan çukurda kalması, yağmur suyu akıntısına maruz kalması ve yapılaşmada sorunlar ortaya çıkması gerekçesi ile söz konusu parselin batı tarafında yağmur suyuna maruz kalan bölümünün nazım imar planında "Park ve Dinlenme Alanı" olarak planlanması, ilave kamulaştırma maliyeti oluşmaması adına 358 ada 1 nolu parselin doğusunda yer alan "Park ve Dinlenme Alanı"nın bir kısmının 160 k/ha yoğunluk değeri ile "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" olarak planlanması,

8-Meri nazım imar planında "Gelişme Konut Alanı" nda kalan 351 ada 1-2-3 ve 14 nolu parseller ile 352 adanın doğusunda yer alan tescil harici alanın bir kısmının "Park ve Dinlenme Alanı" olarak planlanması, 416 nolu imar adasının batısında yer alan "Park ve Dinlenme Alanı" kullanımında kalan park tescilli alanın "3.Derece Tali İş Merkezi(M3)" olarak planlanması, 432 nolu imar adasının güneyinde ki tescil harici "Park ve Dinlenme Alanı"nın 170 k/ha yoğunluk değeri ile "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" olarak planlanmasını içeren nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak Kocaeli Valiliği-Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı- İzmit Emlak Müdürlüğü, Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve İtfaiye Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulduğu ve gelen cevabi yazılarda;

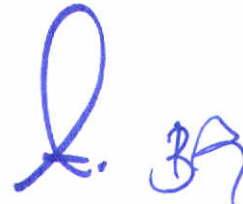
-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı-Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 09.06.2015 tarih ve 76667-3 sayılı yazısı ile "....söz konusu değişikliğin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21 ve 22. maddelerinde belirtilen hususlara uyulması kaydıyla uygun görüldüğünü..." ,

-Belediyemiz, Ulaşım Dairesi Başkanlığı-Ulaşım Planlama ve Etüt Proje Şube Müdürlüğü 06.07.2015 tarih ve 76667-4 sayılı yazısı ile ".....ticaret alanının otopark ihtiyacını karşılayacak 1000-1500 m²'lik genel otopark alanı ayrılması koşulu ile değişiklik yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığına...." dair görüş bildirildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca söz konusu değişiklik teklifi ile ilgili olarak Kocaeli Valiliği-Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı- İzmit Emlak Müdürlüğü'ne 24.07.2015 tarih ve 76667-2 sayılı yazı ile görüş sorulduğu ancak cevap alınmadığı belirlenmiştir. Dolayısıyla 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" Dördüncü Bölüm-Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar başlığı altında 8.Maddenin 2.bendinde yer alan "...Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükmüne istinaden olumsuz bir görüş olmadığı kabul edilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi sınırları içerisinde yer alan;

- 1- 244, 387, 388 nolu imar adaları ve civarının meri nazım imar planında "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı"nda kalan kısımlarının yoğunluk değerinin meri nazım imar planında sehven 170 kişi/ha olarak plana aktarıldığı, yoğunluk değerinin 230 k/ha olması gerektiği, teklif planda alanda yapılan düzenlenme neticesinde yoğunluk değerinin 220 kişi/ha olduğu,
- 2- 2971-2988 nolu parsellerin bulunduğu köyiçi mevki ve civarının meri nazım imar planında "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı"nda kalan kısımlarının yoğunluk değerinin meri nazım imar planında sehven 160 kişi/ha olarak plana aktarıldığı, yoğunluk değerinin 215 k/ha olması gerektiği, teklif planda alanda yapılan düzenlenme neticesinde yoğunluk değerinin değişmediği,
- 3- 389, 390, 396, 397, 398, 399, 400, 402, 409, 411 ve 412 nolu imar adaları ve civarının meri nazım imar planında "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı"nda kalan kısımlarının yoğunluk değerinin meri nazım imar planında sehven 165 kişi/ha olarak plana aktarıldığı, yoğunluk değerinin 225 k/ha olması gerektiği, teklif planda alanda yapılan düzenlenme neticesinde yoğunluk değerinin 220 kişi/ha olduğu,
- 4- Meri nazım imar planında Yukarı Hereke köyiçi mevkiinde yer alan "3.Derece Tali İş Merkezi(M3)"nin bulunduğu bölgedeki yoğunluk değerinin meri nazım imar planına sehven yanlış aktarıldığı, olması gereken yoğunluk değerinin 250 k/ha olduğu, yapılan değişiklik teklifi sonrasında yoğunluk değerinin değişmediği ve 250 k/ha olduğu,
- 5- 20.00 metrelik imar yoluna cephesi olan ve yoğunluk değeri verilmemiş "3.Derece Tali İş Merkezi(M3)" olarak önerilen 244-388-389-398-415 ve 431 nolu imar adalarındaki yoğunluk değerinin 155kişi/ha, 370-373-374-375-380-383 ve 386 nolu imar adalarının bu yola cepheli kısımlarında ki yoğunluk değerinin 140 kişi/ha olması gerektiği,
- 6- 388 nolu imar adasının batısında yer alan "Park ve Dinlenme Alanı"nın etrafında yer alan kadastro harici alanların nazım imar planı çizim tekniğine uygun olmayacak şekilde konut alanı olarak gösterildiği tespit edilmiştir.



Sonuç olarak; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Yukarı Hereke ve Cumhuriyet Mahalleleri, G23.a.18.c-19.d nazım imar plan paftaları, muhtelif ada ve parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifi, 244-387-388 nolu imar adaları ve civarındaki "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" yoğunluk değerinin 220 kişi/ha, 2971-2988 nolu parsellerin bulunduğu köyiçi mevki ve civarında yer alan "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" yoğunluk değerinin 215 kişi/ha, 389-390-396-397-398-399-400-402-409-411 ve 412 nolu imar adaları ve civarındaki "Az Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" yoğunluk değerinin 220 kişi/ha, konut alanları için yoğunluk değerindeki düzeltmeler sonrasında ortaya çıkan yoğunluk değerlerinin "Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı(200-400 kişi/ha)" olmasından dolayı gerekli teknik düzeltmelerin yapılması, Yukarı Hereke köyiçi mevkiinde yer alan "3.Derece Tali İş Merkezi(M3)"nin bulunduğu bölgedeki yoğunluk değerinin 250 k/ha, 20.00 metrelik imar yoluna cephesi olan ve yoğunluk değeri verilmemiş "3.Derece Tali İş Merkezi(M3)" olarak önerilen 244-388-389-398-415 ve 431 nolu imar adalarındaki yoğunluk değerinin 155 kişi/ha, 370-373-374-375-380-383 ve 386 nolu imar adalarının bu yola cepheli kısımlarında ki yoğunluk değerinin 140 kişi/ha, konut alanına dahil edilen 388 nolu imar adasının batısında yer alan "Park ve Dinlenme Alanı" kullanımlı kadastr harici yolun nazım imar planı çizim tekniğine uygun olacak şekilde tekrar "Park ve Dinlenme Alanı" olarak planlanması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-848,16** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14.maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.08.10.2015

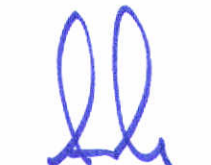
Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.10.2015 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.


KARAR:

Körfez Belediyesi, Yukarı Hereke ve Cumhuriyet Mahalleleri, muhtelif ada ve parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

22.10.2015

İbrahim KARAOSMANOĞLU
BASKAN


Tuba ŞENSOY
Katip Üye


Berna ABİŞ
Katip Üye