

T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	<b>Karar Tarihi:</b> 17.12.2015 <b>Karar No</b> : 723
<b>Konu</b>	<b>İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU</b>
<b>Dairesi</b>	<b>İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı</b>
<b>Evrak Tarih ve No</b>	<b>06.11.2015 / 132506</b>
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı Aralık ayı 1. birleşimi 2. oturumu 17.12.2015 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2015-723 sayılı karardır.	

**KONU:**

Karamürsel Belediyesi, Kayacık Mahallesi, G23.d.07.a nazım imar plan paftası, 37 ada 55 ve 56 nolu parseller, 408 ada 147, 148 ve 159 nolu parseller ile 613 ada 1 nolu parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 12.11.2015 tarih ve 80. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Kayacık Mahallesi, G23d.07a nazım imar planı paftası, 37 ada, 55 nolu parsel, 408 ada, 53, 147, 148, 102 nolu parseller, 408 ada, 159 nolu parselin güneyinde yer alan tescil harici alan, 410 ada, 4 ve 5 nolu parseller, 409 ada, 1, 2 ve 3 nolu parseller ile ilgili hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Kayacık Mahallesi, G23d.07a nazım imar planı paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile;

-408 ada, 159 nolu parselde yer alan dini tesis alanının daha fonksiyonel kullanılması amacıyla güneyindeki tescil harici alan ile 408 ada, 102 nolu parselin bir kısmında yer alan park alanının dini tesis alanı kullanımına ilave edildiği,

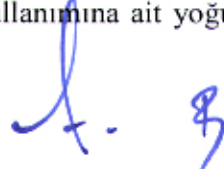
- 408 ada, 159 nolu parselin güneyinde kaldırılan park alanına karşılık 37 ada, 55 nolu parselin meri nazım imar planında dini tesis alanı olan kullanımının park alanı olarak düzenlendiği,

-408 ada, 159 nolu parsel ile güneyindeki tescil harici alan ve 408 ada, 102 nolu parselde düzenlenen dini tesis alanının uygulama imar planı ölçeğinde imar yollarında yapılan düzenlemelerle büyüklüğü artırılmak suretiyle formunun yeniden düzenlendiği,

-408 ada, 147 ve 148 nolu parseller arasından geçen ve uygulama imar planı ölçeğinde gözükten 10 metrelik imar yolunun kaldırılarak parsellerin bir bütün olarak kullanılması öngörüldüğünden 147 nolu parselin meri nazım imar planında 260 kişi/ha yoğunluğa sahip meskun konut alanı olan kullanımının 3. Derece tali iş merkezi ve parsellerin yoğunluk değerinin 200 kişi/ha olacak şekilde düzenlendiği,

-408 ada, 147 ve 148 nolu parseller arasında kaldırılan imar yoluna karşılık, bu parseller ile aynı mülkiyete sahip 613 ada, 1 nolu parselin güneyinde uygulama imar planında otopark alanı ayrıldığı,

- Yapılan düzenlemeler sonrası plan değişikliğe konu alanı çevreleyen meskun konut alanı yoğunluk değerinin 305 kişi/ha, 3. derece tali iş merkezi kullanımına ait yoğunluk değerlerinin ise 180 kişi/ha olacak şekilde revize edildiği tespit edilmiştir.



Teklif edilen nazım imar planı değişikliği ile ilgili olarak, Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Kocaeli Valiliği İl Müftülüğü'ne görüş sorulmuş ve İtfaiye Daire Başkanlığı 01.10.2015 tarih ve 132506-3 sayılı yazısı ile bahse konu plan değişikliğinin "Binaların Yangından Koruma Yönetmeliği" nin ilgili maddelerine uyulması koşulu ile sakıncasının olmadığı"; Ulaşım Daire Başkanlığı 23.10.2015 tarih ve 132506 yazısı ile "bahse konu plan değişikliği sonucunda oluşacak otopark alanı ihtiyacının ilgili parseller içinde çözülmesi koşuluyla ulaşım açısından herhangi bir olumsuz etkisi olmayacağı" ifade edilmiştir.

Bununla birlikte, söz konusu değişiklik teklifi ile ilgili olarak görüşü alınan Kocaeli Valiliği İl Müftülüğü 06.11.2015 tarih ve 2423 sayılı yazısında; "söz konusu plan değişikliğinin uygun görüldüğü" ifade edilmiştir.

Teklif edilen nazım imar planı değişikliği ile yönetmelikle belirlenen yürüme mesafesi içerisinde çok yakın konumda bulunan dini tesis alanlarının bir bütün olarak kullanılmasının daha fonksiyonel olacağı ve bu doğrultuda yapılan düzenlemenin kamu yararı içerdiği, ayrıca teklif kapsamında terk ihdas dengesinin sağlandığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak, söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi, plan bütünlüğünün sağlanması açısından 410 ada, 4 ve 5 nolu parsellerin meskun konut alanı kullanımının 180 kişi/ha yoğunluğa sahip 3. Derece Tali İş Merkezine ilave edilmesi ve uygulama imar planı ölçeğinde 613 ada, 1 nolu parselde otopark alanı ayrılmasına ilişkin yapılan düzenleme sonrası nazım imar planı yoğunluk değeri değişen 613 ve 614 nolu imar adalarının plan tadilat sınırı içerisine alınarak yoğunluk değerinin 165 kişi/ha olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-844,13** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 26.11.2015

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.12.2015 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Karamürsel Belediyesi, Kayacık Mahallesi, G23.d.07.a nazım imar plan paftası, 37 ada 55 ve 56 nolu parseller, 408 ada 147, 148 ve 159 nolu parseller ile 613 ada 1 nolu parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Şaban SARIGÜLLE, Erhan UYSAL, Özcan ÖZER, İbrahim KARSLI, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Hüseyin YILMAZ, Zafer ŞİMŞEK, Abdulkadir HONÇA, Erdem TOPÇUOĞLU, Orhan TANIŞ, Serap ÖZMEN, Selahattin ALTINKAYA, Osman SÜDAN ve MHP Meclis Grubu Üyesi, Vahit ERYILMAZ'ın çekimsiz oylarına karşın, **oyçokluğu** ile kabul edildi.



Tuba ŞENSOY  
Katip Üye

Berna ABİŞ  
Katip Üye