


T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	<b>Karar Tarihi:</b> 17.03.2016 <b>Karar No</b> : 145
<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>08.01.2016 / 185684</b>
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı <b>Mart</b> ayı 1. birleşimi 1. oturumu <b>17.03.2016</b> Perşembe günü saat <b>15:00</b> 'da yaptığı toplantısında alınan <b>2016-145</b> sayılı karardır.	

**KONU:**

Başiskele Belediyesi, Aydınkent, Yuvacık, Yakacık, Fatih ve Paşadağ Mahalleleri içerisinde, G23c.09b-10a-05d-05c nazım imar planı paftalarında hazırlanan 1/50000 ölçekli ÇDP, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

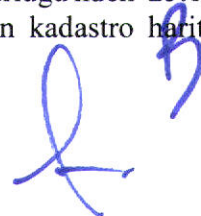
Belediyemiz Meclisinin 14.01.2016 tarih ve 93. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Aydınkent, Yuvacık Yakacık, Fatih, Paşadağ Mahalleleri sınırları dahilinde, G23c 1/50000 ölçekli çevre düzeni, G23.c2, 1/25000 G23c.05c/05d/09b/10a 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, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Aydınkent, Yuvacık Yakacık, Fatih, Paşadağ Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda güncel jeolojik jeoteknik etüd verileri ve kurum görüşleri doğrultusunda B-3 ve B-4 Gelişme Konut Bölgeleri, çevresindeki rekreasyon alanları ve bir kısım meskun alanlarda zemin yapısı yapılaşmaya uygun olan alanlarla uygun olmayan alanlar arasında yeni bir düzenleme yapılması amacıyla 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları değişikliği hazırlandığı belirlenmiştir.

Teklif edilen planlarla ilgili yapılan değişiklikler şu şekildedir:

**Kurum Görüşleri:**

- Orman Genel Müdürlüğü Gölcük Orman İşletme Müdürlüğü'nden 25.12.2012 tarih ve 8022 sayılı yazı ile alınan görüş ekindeki sayısal orman kadastro haritasındaki orman alanlarına göre yeniden düzenlendiği,



- Sedaş'tan alınan kurum görüşü doğrultusunda, Enerji Nakil Hatlarından bazılarının hem mevcut hem de öneri nazım imar planlarında gösteriminin olmadığı ancak meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında söz konusu hatların gösteriminin olduğunun tespit edildiği,

### **Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Verileri ve Alan Kullanımları:**

Plan değişikliği teklifi ile meri planda yer alan jeolojik jeoteknik etüt verilerinin güncel olmadığı ve zemin formasyonunun yapılaşmaya uygun olmadığı alanların Gelişme Konut Alanlarında kaldığı belirlendiğinden, yenilenen zemin etütlerine göre zemin yapısı yapılaşmaya uygun olan alanlarla olmayan alanlar arasında bir düzenleme yapılarak rekreasyon ve gelişme konut alanlarının yeniden düzenlendiği, bu düzenleme ile mevcut planlarda rekreasyon ve gelişme konut alanları arasında yer değişikliği yapılmış ve B-3, B-4 gelişme konut bölgelerinin tek bir bölge altında B-12 Gelişme Konut bölgesi olarak düzenlendiği,

- 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında Kentsel Yerleşme Alanı ve Kentsel Gelişme Alanları arasında düzenleme yapıldığı,
- 1/25000 ölçekli nazım imar planında; meskun konut alanları, seyrek yoğunlukta gelişme konut alanları ve rekreasyon alanlarının yeniden düzenlendiği, ayrıca tadilat sınırı içerisindeki Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanının bir kısmının Ağaçlandırılacak Alan olarak düzenlendiği,

1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişiklikler;

- Plan değişikliği talep edilen alanda güncel jeolojik jeoteknik etüt verileri kapsamında, UOA(Uygun olmayan Alan) formasyonunda kalan B-3 Gelişme Konut Alanının yaklaşık 4,9 ha büyüklüğündeki alanın Rekreasyon Alanı olarak düzenlendiği,
- Mevcut nazım imar planında AJE (Ayrıntılı Jeolojik Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar) kapsamında Rekreasyon Alanı olarak planlanan alanın yenilenen etüt çalışmaları ile beraber AJE formasyonunda kalan alanın bir kısmının ÖA(Önlemlenilen Alan) olarak çıkması üzerine söz konusu önlemlenilen alanın bir kısmının Gelişme Konut Alanına ilave edildiği,
- Mevcut nazım imar planında zemin yapısı UOA (Uygun Olmayan Alan) formasyonuna sahip B-3 Gelişme Konut Bölgesinde güncel zemin etüt verilerine göre UOA'nın bir kısmının Önlemlenilen Alan(ÖA) olduğu anlaşılmış ve söz konusu ÖA'nın da bir kısmının UOA formasyonunda kaldığı belirlendiğinden meri plandaki Gelişme Konut Alanının güncel zemin etütlerine göre UOA da kalan yaklaşık 23,4 ha'lık kısmı Rekreasyon Alanı olarak düzenlendiği,
- Meri planda büyük bir kısmı AJE (Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alanlar) formasyonu kapsamında olup da Rekreasyon Alanı kullanımlı bölgenin yenilenen zemin etütleri ile ÖA (Önlemlenilen alan) formasyonunda kaldığı tespit edildiğinden teklif planda söz konusu rekreasyon alanının büyük bir kısmının Gelişme Konut Bölgesi olarak düzenlendiği,

ayrıca UOA (Uygun Olmayan Alan) formasyonunda olup meri planda Gelişme Konut bölgesi olan alanın bir kısmının Rekreasyon Alanı olarak düzenlendiği,

- Meri planda B-4 Gelişme Konut Bölgesi'nin bitişiğindeki AJE formasyonunda kalan Rekreasyon alanının güncel zemin etütlerine göre Önlemlili Alanda kalması üzerine söz konusu rekreasyon alanının büyük bir kısmı B-12 Gelişme Konut bölgesi içine ilave edilerek düzenlendiği,
- Meri planda B-3 Gelişme Konut Bölgesi kullanımlı alanın bir kısmı hem eğitim açısından yapılaşmanın zor olacağı hem de zemin yapısı açısından UOA (Uygun Olmayan Alan) formasyonunda kaldığından bitişiğindeki ÖA (Önlemlili Alan) formasyonlu alan gelişme konut bölgesi dışında bırakılarak Ağaçlandırılacak Alan olarak düzenlendiği,

#### **Ulaşım İlgili Yapılan Düzenlemeler;**

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında Fatih mahallesi sınırlarında meri planda B-4 Gelişme Konut Alanlarında yer alan 15.00 ve 12 m'lik imar yollarının bölgenin eğiminin yüksek olmasından, söz konusu imar yolunun meskun alanda devam eden güzergahı ile beraber kaldırılarak yeniden düzenlendiği,

#### **Meskun Alanlarla İlgili Yapılan Düzenlemeler**

Söz konusu gelişme konut bölgeleri ve rekreasyon alanlarının yakın çevresindeki meskun alanlarda ki bazı park alanlarında yeniden düzenlemeye gidilerek meskun konut alanına ilave edildiği belirlenmiştir. Gerekçe olarak da planlama bölgesinin meskun alanlarla iç içe olması ve bu alanlara bitişik meskun alanlarda devam eden imar uygulamalarında düzenleme ortaklık payının (DOP) %40 'ı aşması olarak belirtilmiş olup bir kısım yeşil alanların meskun konut alanı olarak düzenlendiği ve kaldırılan bu yeşil alanların sosyal donatı tablosunda belirlenen değerin üstünde olacak şekilde taslak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dikkate alındığının belirtildiği tespit edilmiştir.

Yuvacık Yakacık, Paşadağ, Yeşilyurt ve Fatih Mahalleleri sınırları içerisindeki ;

- Meri nazım imar planında Park Alanı kullanımlı 965, 944, 943, 942 ile 910, 911, 5024 nolu parsellerin bir kısmının Meskun Konut Alanına ilave edildiği, 1017 nolu parsel ile 372 ada 1, 2 nolu parsellerin Park Alanı olan kullanımının Gelişme Konut alanı olarak düzenlendiği,
- Meri nazım imar planında, Park Alanı kullanımlı 526 ve 525 nolu parsellerin büyük bir kısmının Meskun Konut Alanına ilave edildiği,
- Meri nazım imar planında, Park Alanı kullanımlı 3471, 3472, 257, 209 ve 304 ile 392 ada 1 nolu parsellerin Park Alanında kalan kısımlarının tamamının Meskun Konut Alanına ilave edildiği,
- Meri nazım imar planında 366 ada 30 nolu parselin Park Alanında kalan bir kısmının Meskun Konut Alanına ilave edildiği,

- Meri nazım imar planında, Park Alanı kullanımlı 299, 300, 301 nolu parseller üzerinde yer alan Park Alanının bir kısmının Meskun Konut Alanına dahil edildiği, 212 ve 214 nolu parsellerdeki Park Alanının Meskun Konut Alanı ile olan sınırının yeniden düzenlendiği, ayrıca 300 nolu parselin batısında yer alan 20.00 m'lik imar yolunun bir kesiminin yapılara denk gelmeyecek şekilde batıya doğru kaydırıldığı,
- Meri nazım imar planında Meskun Konut Alanı kullanımlı 326 nolu parselin yer aldığı bölgenin Park Alanı olarak, 320 nolu parselde yer alan Park Alanı ve Meskun Konut Alanının sınırlarının yeniden düzenlendiği,
- 123, 128 ve 132 nolu parsellerin bulunduğu bölgede yer alan Pak Alanının batıya doğru daraltılarak ve söz konusu parsellerin doğusunda yer alan 20.00 m'lik imar yolunun güzergahı ile 192 ve 190 nolu parsel üzerinde yer alan Park Alanının bir kısmının Meskun Konut Alanına ilave edilerek yeniden düzenlendiği,
- 538 nolu parselin doğusunda yer alan Park Alanı olarak tescil edilen iki parselin Meskun Konut Alanı olarak düzenlendiği,
- Meskun Konut Alanı kullanımında kalan 5216 ve 5217 nolu parsellerin Enerji Nakil Hattı altında kaldığı gerekçesi ile Park Alanı olarak düzenlendiği,
- Meskun Konut Alanı kullanımlı 73, 74, 214, 3393 nolu parsellerin bir kısmının planlara işlenecek olan Enerji Nakil Hattı altında kalacağı gerekçesi ile Park Alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir.

Ayrıca;

- Plan değişikliği teklifi ile meri planlarda B-3 Gelişme Konut Bölgesi içerisinde kalan 4586 nolu parsel, 411 ve 412 nolu imar adalarının 411 ve 412 nolu imar adalarına ait Yuvacık Belediyesi 04.10.2001 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylanmış mevzii imar planının olduğu, 4586 nolu parselde ise yapılaşma olduğu gerekçesi ile söz konusu parsel ve imar adaları gelişme konut alanından çıkarılarak 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında meskun konut alanına, 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında Kentsel Yerleşme Alanı kullanımına ilave edilerek düzenlendiği,
- Meri nazım imar planında B-4 Gelişme Konut Bölgesi sınırları içinde kalan Paşadağ Mahallesi 5637 ve 5638 nolu parsellerin ve güneyindeki Park Alanının mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olduğu tespit edildiğinden söz konusu parsellerin gelişme konut alanından çıkarılarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında Meskun Konut Alanı ve Park Alanı olarak, 1/25000 ölçekli nazım imar Planında Meskun Konut Alanına, 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında ise Kentsel Yerleşme Alanı kullanımına ilave edilerek düzenlendiği,

#### **Sosyal Donatı Tablosu-Alan Dağılımları-Nüfus Hesapları**

- Plan değişikliği teklifi ile, alanda zemin yapısı açısından yapılaşmaya müsait olmayan yerlerin fazla olmasından kaynaklı B-3 ve B-4 Gelişme Konut bölgeleri tek bir bölge adı altında birleştirilerek B-12 Gelişme Konut Bölgesi olarak düzenlendiği ve gelişme konut

alanlarının yaklaşık 16 ha azaltıldığı belirlenmiştir. Azaltılan bu alan üzerinden mevcutta her iki bölgenin toplam 30.000 olan nüfus değeri 22.500 olarak belirlenerek sosyal ve teknik altyapı alanlarının bu nüfus değerine göre yeniden 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,

- Gölcük Orman İşletme Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşü doğrultusunda plan değişikliği teklifi sınırları içerisinde yer alan orman alanlarının tamamının teklif planlara işlenmesi,
- Sedaş'tan alınan kurum görüşü doğrultusunda mevcut ve teklif nazım imar planlarında işli olmayan Enerji Nakil Hatlarının (ENH) planlara işlenmesi,
- Gelişme Konut Bölgesinden çıkarılarak mevzi imar planının olduğu parsellerle beraber Meskun Konut Alanına ilave edilen Yuvacık Mahallesi 4586 nolu parselin mevcut plandaki durumu korunarak Gelişme Konut Bölgesi olarak düzenlenmesi,
- Mevcut planlarda B-3 Gelişme Konut Bölgesi'nde kalan ve teklif planlarda Ağaçlandırılacak Alan olarak düzenlenen bölgenin, Belediyemiz Meclisi'nin 14.07.2011 tarih ve 375 sayılı kararına istinaden Gelişme Konut Bölgesi olarak düzenlenmesi,
- 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ağaçlandırılacak Alan kullanımında kalan bölgenin 1/25000 ölçekli nazım imar planındaki Mezarlık Alanı kullanımına uygun olacak şekilde Mezarlık Alanı olarak düzenlenmesi,
- Meskun alanlardaki Park Alanları ile ilgili yapılan değişiklikten dolayı park alanlarındaki farkın sosyal donatı tablosundaki park alanına ilave edilmesi,

suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

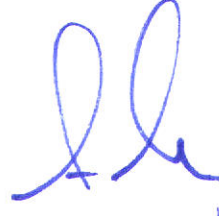
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği İÇDP- 218,50, 1/25.000 NİP-837,17 ve 1/5.000 NİP-845,66 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifleri; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi, b bendi, 2. fıkrası ve 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.22.02.2016

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.03.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Başiskele Belediyesi, Aydınkent, Yuvacık, Yakacık, Fatih ve Paşadağ Mahalleleri içerisinde, G23c.09b-10a-05d-05c nazım imar planı paftalarında hazırlanan 1/50000 ölçekli ÇDP, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

  
Mehmet Zekeriya ÖZAK  
BAŞKAN VEKİLİ

  
Tuba ŞENSOY  
Katip Üye

  
Berna ABİŞ  
Katip Üye