


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 11.08.2016 Karar No : 456
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	10.06.2016 / 67638
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 1. oturumu 11.08.2016 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2016-456 sayılı karardır.	

KONU:

Körfez Belediyesi, Kuzey Mahallesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, 653 ada 24 nolu parselin kuzeyindeki tescil harici alan ile 677 ada 22 nolu parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 16.06.2016 tarih ve 91.gündem maddesi olarak Komisyonumuza havale edilen; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Kuzey ve Esentepe Mahalleleri, G23.b.21.c nazım imar plan paftası, 653 ada 24 nolu parselin kuzeyindeki tescil harici alan ile 677 ada 22 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Kuzey Mahallesi, G23.b.21.c nazım imar planı paftası, "653 ve 2559 nolu adalar arasındaki imar yolunun Belediyesince açılması ve yolun açılması sonrasında mülkiyetinin büyük bir kısmı Körfez Belediyesine ait olan ve meri nazım imar planında "2.Derece Tali İş Merkezi" kullanımında kalan 653 ada 24 nolu parselin dahil olduğu ticaret adasında bütünleşik bir kullanım sağlanabilmesi" gerekçesi ile meri nazım imar planında "Park ve Dinlenme Alanı" kullanımında kalan 653 ada 24 nolu parselin kuzeyindeki tescil harici alanın "2.Derece Tali İş Merkezi" olarak planlanması, eşdeğer alanın mülkiyeti Körfez Belediyesine ait olan ve meri nazım imar planında 315 kişi/ha yoğunluk değeri ile "Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" kullanımında kalan 677 ada 22 nolu parselin "Park ve Dinlenme Alanı" planlanması suretiyle karşılanması, yapılan düzenlemeler sonrasında 653 nolu imar adasının dahil olduğu "2.Derece Tali İş Merkezi (M2)"ne ilişkin 265 kişi/ha olan yoğunluğun 270 kişi/ha, 677 nolu imar adasının dahil olduğu "Orta Yoğunlukta Konut Alanı"na ilişkin 315 kişi/ha olan yoğunluğun 305 kişi/ha olarak düzenlenmesini içeren nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı-Ulaşım Planlama ve Etüt Şube Müdürlüğü 23.05.2016 tarih ve 67638 sayılı yazısında "...bahse konu plan değişikliğinin ulaşım açısından uygun olduğu...",

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı-Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 09.05.2016 tarih ve 67638-3 sayılı yazısında "...söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin 'Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği 21 ve 22.maddelerinde belirtilen gerekliliklerin sağlanması kaydıyla uygun görüldüğü..." şeklinde görüş bildirildiği tespit edilmiştir.



Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinde 653 ada 24 nolu parselin kuzeyindeki tescil harici alanın ticaret alanı olarak planlanması sonrasında ticaret alanları için bütünleşik kullanım alanı oluşturulduğu, kaldırılan yeşil alana eşdeğer alan ayrıldığı belirlenmiştir.

Ancak değişikliğe konu ticaret ve konut alanlarının meri nazım imar planında ki yoğunluk değerlerinin hatalı olduğu, normal şartlar altında 653 nolu imar adasının dahil olduğu "2.Derece Tali İş Merkezileri (M2)" için yoğunluk değerinin 305 kişi/ha olması gerekirken meri nazım imar planında 265 kişi/ha, 677 nolu imar adasının dahil olduğu "Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları" için yoğunluk değerinin 305 kişi/ha olması gerekirken meri nazım imar planında 315kişi/ha olarak düzenlendiği ve değişiklik teklifinde bu hususun dikkate alınmadığı, ayrıca değişiklik teklifi ile yoğunluk değerleri değiştirilen konut ve ticaret alanları için plan tadilat sınırının söz konusu fonksiyonları çevreleyen imar yolları dikkate alınmadan plana aktarıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi 653 nolu imar adasının dahil olduğu "2.Derece Tali İş Merkezileri (M2)" için yoğunluk değerinin 305 kişi/ha, 677 nolu imar adasının dahil olduğu "Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları" için yoğunluk değerinin 305 kişi/ha olarak planlanması, plan tadilat sınırının fonksiyonları çevreleyen imar yolları dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi ve 653 ada 24 nolu parsel ve bu parselin kuzeyinde yer alan tescil harici alanda yapılacak yapının bodrum ve zemin kat dışında ki katların sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik kullanılması şartıyla Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**


Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-848,30** 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. 05.08.2016

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.08.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Körfez Belediyesi, Kuzey Mahallesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, 653 ada 24 nolu parselin kuzeyindeki tescil harici alan ile 677 ada 22 nolu parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.


İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN


Tuba ŞENSOY
Katip Üye


Berna ABİŞ
Katip Üye