


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 17.11.2016 Karar No : 635
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	09.09.2016 / 142814
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 1. oturumu 17.11.2016 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 2016-635 sayılı karardır.	

KONU:

Karamürsel Belediyesi, Ereğli-Tepeköy Mahalleleri, G23d09a-09b-08b-04c-04d nazım imar planı paftalarında hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 22.09.2016 tarih ve 98. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Ereğli ve Tepeköy Mahalleleri sınırları kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Ereğli ve Tepeköy Mahalleri kapsamında, Belediyemiz Meclisi'nin 17.12.2015 tarih ve 725 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde itirazların olduğu, yapılan itirazların Karamürsel Belediye Meclisi'nin 02.08.2016 tarih ve 25 sayılı kararı ile değerlendirildiğini ve uygun görülen taleplerin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirdiği belirlendiğinden söz konusu düzenlemeleri içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklif edildiği belirlenmiştir. Yapılan düzenlemeler şu şekildedir;

- Ereğli mahallesi 168 ada 7 nolu parselin de bulunduğu konut adasının 265 ki/ha olan yoğunluk değerinin 280 ki/ha olarak düzenlendiği,
- Ereğli Mahallesi 290 ada 19 nolu parselin de bulunduğu meskun konut adasının 365 ki/ha olan yoğunluk değerinin 375 ki/ha olarak düzenlendiği,
- 2. Derece Güzergâh olarak belirlenmiş olan 12 m genişliğindeki imar yolunun 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yapılan itirazlar doğrultusunda doğu yönünde kaydırılmak suretiyle yeniden düzenlendiği, değişen ulaşım kurgusu doğrultusunda konut alanları ve park alanlarının revize edildiği, Tepeköy Mahallesi 116 ada 63,65,67 nolu parseller, 166 ada 7 nolu parsel ile Ereğli Mahallesi 252 nolu adanın bulunduğu konut adasının 245 ki/ha olan yoğunluk değerinin 250 ki/ha olarak düzenlendiği,

- Mevcut imar planında parçalı olarak önerilen Teknik Altyapı Alanlarının nitelikli hizmet veremediği, ayrıca alanın doğu kısmında yer alan bölümde İSU' nun altyapı çalışmaları yapıldığı gerekçeleri ile Tepeköy Mahallesi 201 ada 18 ve 19 nolu parsellerde yer alan teknik altyapı alanının kaldırılarak Tepeköy 166 ada 21, 22, 23 ve 167 ada 12, 14 nolu parseller üzerinde Teknik Altyapı Alanı, çevresinde kamusal hizmetlerin verilebileceği "Belediye Hizmet Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı" düzenlendiği,
- Mevcut uygulama imar planlarında İlk ve Ortaöğretim Tesis Alanları olarak planlı parsellerin; maliklerin talebi ve Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 06/05/2014 tarih, 75917819/750/1783702 sayılı yazılarına istinaden "Özel Eğitim Tesis Alanı" olarak revize edilmesi gereği doğmuştur. Planlama alanında kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü erişilebilirlikler de dikkate alınarak parseller "Özel Eğitim Tesis Alanı" olarak Nazım İmar Planına aktarıldığı, ayrıca eğitim alanı üzerindeki Ortaöğretim alanı sembolü kaldırıldığı,
- Tepeköy kırsal alan sınırlarının; uygulama imar planına yapılan itirazlar ve kadastral durum göz önünde bulundurularak yeniden düzenlendiği,
- Planlama alanının kuzeydoğu ucunda Ereğli 207 ada 1 ve 2 nolu parsellerin (eski 957 ve 956 nolu parseller) Park Alanı olan kullanımının, "Rekreasyon Alanı" olarak düzenlendiği belirlenmiştir.
Sonuç olarak;
- Yoğunluk artışı teklif edilen meskun konut adalarından 280 ki/ha ve 375 ki/ha olarak düzenlenen adaların yoğunluk değerinin 1/1000 uygulama imar planındaki yapılaşma koşullarına göre yüksek olduğu, 375 ki/ha olarak teklif edilen konut adasında herhangi bir yoğunluk artışına gidilmediği, 280 ki/ha olarak teklif edilen konut adasında 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yapılan itirazlar sonucu yapılaşma koşulu B3 olarak düzenlenen konut adalarının 1/5000 ölçekli nazım imar planında yoğunluk adası genelinde bir artış sağlamadığı, söz konusu konut adalarının yoğunluk değerlerinin mevcut duruma göre yeterli olduğu tespit edildiğinden, 250 ki/ha olarak teklif edilen yoğunluk değeri dışındaki 280 ki/ha ve 375 ki/ha olarak önerilen yoğunluk artışlarının mevcut plandaki hali ile kalması,
- İlk ve Ortaöğretim Tesis Alanı ile ilgili teklif edilen "Özel Eğitim Tesis Alanı" ifadesi ve Ortaöğretim sembolünün kaldırılması teklifinde; söz konusu okul alanının Belediyemiz Meclisi'nin 17.12.2015 tarih ve 725 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında zaten Ö.E (Özel Eğitim) sembolünün bulunduğu gerekçesiyle, ortaöğretim sembolünün de kaldırılmasının uygun olmadığı gerekçesiyle İlk ve Ortaöğretim Alanının mevcut plandaki hali ile kalması suretiyle yapılan diğer düzenlemelerin 1/5000 ölçekli nazım imar planında sosyal ve teknik altyapı alanlarında bir azalmaya sebep olmadığı, yoğunluk ve nüfus artışı gerektirmediği belirlendiğinden söz konusu **1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**



Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-844,25** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış uygulama imar planı teklifi ve değişikliğinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddeleri gereği görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.08.11.2016

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.11.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Karamürsel Belediyesi, Ereğli-Tepeköy Mahalleleri, G23d09a-09b-08b-04c-04d nazım imar planı paftalarında 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

Özlem EKŞİ ŞAHİNKAYA
Katip üye (1.Yedek)