


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi	13.07.2017
	Karar No	438
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.10.2015	2015-129032
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2017 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 13.07.2017 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 438 sayılı karardır.		

KONU:

Körfez Belediyesi, Hereke-Şirinyalı- Kirazlıyalı Planlama Bölgeleri ile 17 Ağustos Mahallesi kapsayan alanda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 13.04.2017 tarih ve 68. gündem maddesi olarak görüşülerek, Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Hacı Akif, Agah Ateş, Yukarı Hereke, 17 Ağustos, Kışladüzü, Şirinyalı ve Kirazlıyalı Mahalleleri yerleşim bölgelerini kapsayan alanda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Hacı Akif, Agah Ateş, Yukarı Hereke, 17 Ağustos, Kışladüzü, Şirinyalı ve Kirazlıyalı Mahalleleri yerleşim bölgelerinde nazım imar planlarında; kurum görüşleri ve güncel jeolojik jeoteknik etüdlerin planlara aktarılması, alt ölçek planların sayısallaştırılması ile oluşabilecek plan uyumsuzluklarının ortadan kaldırılması, plan genelinde hatalı olan konut ve ticaret yoğunluklarının alt ölçek planlar ile uyumlu hale getirilerek düzenlenmesi, plan kararları doğrultusunda Gelişme Konut Alanı sınırlarının tekrardan düzenlenme yapılması amacıyla 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları revizyonu hazırlandığı belirlenmiştir.

Plan revizyonu kapsamında;

Planlama alanı bütününde Yüksek hızlı Tren Hattının, TEM Otoyolu ve D-100 Kenarı Karayolu Kamulaştırma Sınırının, Orman Alanı sınırlarının, Jeolojik Jeoteknik Etüd verilerinin, Dere Islah Projelerinin, Enerji Nakil Hatlarının ve Sit Alanı sınırlarının ilgili kurum görüşleri doğrultusunda ilave ve revizeler yapılarak planlara aktarıldığı, Aynı zamanda revizyon kapsamında diğer kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda Donatı alanlarının büyüklük ve sınırlarında düzenleme yapıldığı tespit edilmiştir.

Meskun Planlı Alanda;

Planlama alanında mevcut imar yollarının, yapılaşma, mülkiyet durumu, alanın topoğrafik yapısı, hâlihazırdaki durumu, yolların uygulanabilirliği göz önünde bulundurularak yeniden düzenlendiği,

Kurum görüşü doğrultusunda planlara aktarılan karayolu ve demiryolu projeleri kapsamında ana ulaşım arterlerinin, kavşak noktalarının ve bağlantı yollarının revize edildiği,

Mevcut yapılaşma mülkiyet dokusu ve kamulaştırma maliyetleri dikkate alınarak, açılması mümkün olmayan imar yollarının kaldırıldığı ve kamulaştırma maliyeti, hâlihazır durum, erişilebilirlik ve topoğrafik yapı dikkate alınarak yeni ulaşım akslarının önerildiği,



Nuh Çimento Sanayi alanının olduğu bölgede meri nazım imar planlarında Sanayi Alanı kullanımında kalan alanın kuzeyinde yer alan ve Diğer tarım Alanı kullanımlı Nuh Çimentoya ait Maden Arama ruhsat sahası içerisinde kalan bölgede oluşan yatırımları destekleyerek, mevcut sanayi alanı ile bütünlük sağlayacak şekilde hâlihazırdaki kullanımına uygun olarak Sanayi Alanı olarak planladığı,

Hereke Bölgesinde arazinin çok eğimli olması nedeniyle kısıtlı miktarda yerleşim alanı bulunması, mevcut yerleşim alanlarında yapılaşmanın büyük oranda tamamlanmış olması ve artan nüfusun ihtiyacını karşılayabilmek adına yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulması sebebiyle Kışladüzü Mahallesi yer alan meri nazım imar planlarında Ağaçlandırılacak Alan kullanımında kalan alanın zemin etüd raporlarına göre yerleşmeye uygun bir bölümünün Konut, Eğitim, Sosyal-Kültürel Tesis ve Park Alanları olarak düzenlendiği,

Hereke Bölgesinde hâlihazırda üzerinde konutlar bulunan deprem öncesi planlarda Meskûn Konut Alanı kullanımında kalan ancak özel mülkiyete konu parsellerin meri nazım imar planında Park Alanı olarak planlanmış alanın, mülkiyet hakkının kısıtlanmasının önüne geçilmesi ve yüksek miktarda kamulaştırma maliyetinin azaltılması, daha önceki planlarda konut alanında kullanımında olduğundan dolayı oluşan mağduriyetleri gidermek amacıyla uygulama imar planına ve mülkiyet sınırlarına uygun olarak öneri nazım imar planında söz konusu alanın Konut Alanı olarak düzenlendiği,

17 Ağustos Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut nazım imar planında Konut Alanı kullanımında kalan ancak dere yatağında kaldığı için alanların taşkın riski bulunan alanların Rekreasyon Alanı olarak düzenlendiği aynı bölgede kurum görüşü doğrultusunda Orman Alanı sınırı dışında kalan alanların Meskun Konut Alanı olarak düzenlendiği,

Meskûn yerleşim alanları içerisinde kamyon ve tırların mevcut ulaşım arterleri üzerinde dağınık ve kontrolsüz şekilde park etmesi sonucunda oluşan trafik sıkışıklığının önlenmesi, mevcut limanlar ve bölgede yer alan yoğun sanayi tesislerine gelecek tır trafiği sonrası oluşan otopark sorununun çözülmesi, düzenli ve kontrollü otopark alanı oluşturulması amacıyla Şirinyalı ve Kirazlıyalı Mahalle sınırları dâhilinde meri nazım imar planlarında Konut Alanı, Park Alanı, Dini Tesis Alanı ve Spor Tesis alanı kullanımlarının Belediye Hizmet Alanı, Otopark Alanı ve Park Alanı olarak yeniden düzenlendiği, bölge içerisinde yer alan Dini Tesis ve Spor Tesis Alanı kullanımlarının da alanın doğusunda düzenlendiği,

TEM Otoyolu kuzeyi Kirazlıyalı Mahallesi sınırları içerisinde Şirinyalı- Kirazlıyalı mahallerinde önerilen Belediye Hizmet Alanı kullanımlarına hizmet edecek bütüncül bir Ticaret Alanı oluşturmak amacıyla mevcut nazım imar planında Konut Alanı kullanımında ve kurum görüşü doğrultusunda Ormana Alanı sınırları dışında kalan alanının büyük bir kısmının Ticaret Alanı, bir kısmının da Park Alanı olarak yeniden düzenlendiği,

Kirazlıyalı Mahallesi sınırları içerisinde Körfez Belediyesi mülkiyetinde yer alan Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı kullanımlı alanın, alan kullanım etkinliğinin sağlanması ve kamulaştırmalarda kullanılmak üzere Konut Alanı olarak yeniden düzenlendiği,

Planlama alanı ile bütünleşik kullanımda olan ve plan onama sınırı dışında kalan 2B alanlarının, mülkiyet sınırları ve hâlihazırdaki kullanıma uygun olarak Konut Alanı, Ticaret Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan olarak düzenlendiği,

Kirazlıyalı Mahallesi sınırları içerisinde limanın batısında yer alan park alanı kullanımının tamamının alanın batısında konut alanı kullanımının bir kısmının liman olarak düzenlendiği,

İlgili kurum görüşleri ve güncel kadaströ verilerine uygun olarak alanın bütününde kullanım kararlarının sınırlarında düzenleme yapıldığı,

Planlama Alanının bütününde yapılan düzenlemeler sonrasında Meskun Konut ve Ticaret Alanı bölgelerinde yoğunluk değerlerinin yeniden hesaplanarak plan üzerine aktarıldığı ve herhangi bir şekilde nüfus artışının olmadığı tespit edilmiştir.

Gelişme Konut Alanında;

Planlama alanı sınır içerisinde meri nazım imar planlarında Gelişme Konut alanı olarak planlanan alanın batısında ve gelişme konut alanı sınırları içerisinde yer alan Diğer Tarım Alanlarının bölgede oluşan konut ihtiyacını karşılamak amacıyla alanı bütünlük sağlayacak şekilde Az Yoğun Gelişme Konut Alanı olarak planlandığı,

İlave edilen Gelişme Konut Alanı ile birlikte artan nüfus için ayrılması gerekli donatı alanlarının Gelişme Konut Alanı lekesinin tamamında Belediyemiz Meclisinin 16.06.2011 tarih ve 351 sayılı kararı ile belirlenen donatı tablosuna uygun olarak donatı alanı değerlerinin yeniden hesaplanarak KÖ2 Donatı Tablosunun düzenlendiği,

Gelişme Konut Bölgesinde yer alan Rekreasyon Alanının içinden geçen derenin kurum görüşü doğrultusunda planlara işlendiği ve Rekreasyon Alanı kullanımında olan alanın büyük bir kısmının Park ve Dinlenme alanı olarak düzenlendiği, Afete Maruz Bölge zemin formasyonunda kalan Gelişme Konut Bölgesi kullanımlı alanın Rekreasyon Alanı olarak düzenlendiği,

Gelişme Alanı lekesi içerisinde ana ulaşım arterlerinin ve ulaşım şemasının topoğrafik yapı ve hâlihazır dikkate alınarak yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Hacı Akif, Agah Ateş, Yukarı Hereke, 17 Ağustos, Kışladüzü, Şirinyalı ve Kirazlıyalı Mahalleleri yerleşim bölgeleri dâhilinde, Körfez Belediye Başkanlığı tarafından bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda hazırlanarak teklif edilen, nazım imar plan ana kararları, meri mevzuat temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen, kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanan herhangi bir şekilde nüfus artışı öngörmeyen 1/25000 ve 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı teklifi;

Teklif edilen 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planını kapsayan plan değişikliklerinin 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planını da etkilediği belirlenmiş olup gerekli düzenlemelerin bu ölçekte de yapılması,

Kirazlıyalı Mahallesi sınırları içerisinde Liman Alanı olarak düzenlenen alanın Otopark Alanı olarak düzenlenmesi,

Şirinyalı ve Kirazlıyalı Mahallesi sınırları içerisinde Belediye Hizmet Alanı, Otopark ve Park Alanı kullanımlarının sınırlarının mevcutta bulunan konut dokusuna ve alanın ihtiyaçlarına uygun olarak yeniden düzenlenmesi,

Kirazlıyalı bölgesinde TEM Otoyolunun kuzeyinde Ticaret Alanı olarak düzenlenen alanın Tır Parkı olarak düzenlenmesi,

Plan teklifinin komisyonumuzca incelenmesi süresinde planlama bölgesine ait Belediyemiz Meclisince onaylanan plan değişikliklerinin plana aktarılması,

Yapılan değişiklikler sonucunda yoğunluk değerlerinin tekrar hesaplanarak plana aktarılması, plan çizim ve gösterim tekniğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak düzeltilmesi,

suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği İÇDP - 218,117, 1/25000 NİP-840,8, 1/5000 NİP- 848,20 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. **06.07.2017**

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.07.2017 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.


KARAR:

Körfez Belediyesi, Hereke-Şirinyalı- Kirazlıyalı Planlama Bölgeleri ile 17 Ağustos Mahallesini kapsayan alanda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Erhan UYSAL, Dilek TAN, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Abdulkadir HONÇA, Serap ÖZMEN, Orhan TANIŞ ve Osman SÜDAN'ın ret oylarına karşın, **oyçokluğu** ile kabul edildi.

13.07/2017


Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU


Katip Üye
TUBA ŞENSOY


Katip Üye
ÖZLEM EKŞİ ŞAHİNKAYA