



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALGINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	13.07.2023
	Karar No	368
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	16.06.2023	2023-2859909
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 13.07.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 368 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele İlçesi, Mehmetağa ve Kullar Tepecik Mahallesi, G23.c.05c. nazım imar planı paftası, 917, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 393 ve 945 No'lu adalara ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.06.2023 tarih ve 51. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Mehmetağa ve Kullar Tepecik Mahallesi, G23.c.05c – 05b nazım imar planı paftalarında kalan 932, 933, 934, 935, 936, 937, 393 ve 945 No'lu imar adaları çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Başiskele Belediyesinin talebi doğrultusunda, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Mehmetağa ve Kullar Tepecik Mahallesi, G23.c.05c – 05b nazım imar planı paftalarında kalan 932, 933, 934, 935, 936, 937, 393 ve 945 No'lu imar adalarında yer alan Karamürsel Caddesine cepheli Kullar Merkez olarak nitelendirilen bölgede görüntü kirliliği, kentsel niteliklerim yitirmiş, köhneleşmiş ve çöküntü bölgesi haline gelmiş yapıların yenilenmek istendiği taktirde imar planlarında belirlenen yapılaşma koşullarının yıkılan yapı ile aynı büyüklükte yapı yapılmasına imkan sağlamaması sebebiyle taşınmaz malikleri eski yapıların yenilemek istemediği, bu sebeple yıllar içerisinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların, bölgede yer alan ticari işletmelerin ihtiyaçlarına cevap verememesi sebebiyle bahse konu bölgede ekonomik canlılığın ve kent merkezi kimliğinin sağlanması ve eskiyen yapı stoğunun yenilenmesinin önünü açmak amacıyla Karamürsel Caddesine cepheli 933 ada 6, 7, 8, 9, 10 parsel, 934 ada 5,6,7,8,9, 10 parsel, 935 ada 1. 2 parsel, 937 ada 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 parsel, 939 ada. 1. 5. 7. 8,9, 10, 11, 12, 15, 16 parsel, 945 ada 1,2, 4, 5, 6, 7, 8 parsel no.lu taşınmazların yapılaşma koşullarında düzenleme yapılması ihtiyacı olması sebebiyle İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu tespit edilmiştir.

Başiskele İlçesi, Mehmetağa ve Kullar Tepecik Mahallesi, G23.c.05c.-05b nazım imar plan paftalarında,

- 932, 933, 934, 935, 936, 937, 939 ve 945 No'lu adalarda Karamürsel Caddesine cepheli "2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel Merkezi Alanı"nın bölgede ekonomik canlılığın artırılması için, yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlenmesi,
- Karamürsel Caddesinin bahse konu adalar kısımlarında imar yolunun 15.00 metre olacak şekilde düzenlenmesi,



- Kent merkezi ile bütünlük sağlanması adına 945 ada 3 No'lu parseldeki “*Dini Tesis Alanı*”nın kaldırılarak 932 ada, 7 ve 8 No'lu parselin *Dini Tesis Alanı*’na dahil edilmesi ve artan otopark alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla 945 No'lu imar adasındaki “*Park Alanı*” kullanımının “*Otopark Alanı*” olarak planlanması,
- Yoğunluğun artırılmasıyla ve azaltılan “*Park Alanı*”na eş değer alanın mülkiyeti Başiskele Belediyesine ait, Mehmetağa Mahallesi, 917 ada, 9, 10 ve 11 numaralı parseller ile 928 ada, 1 No'lu parselin bir kısmının mevcut kullanımlarının “*Park Alanı*” olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifi sunulduğu tespit edilmiştir.

Teklif edilen nazım imar planı değişikliğine ilişkin 06.06.2023 tarih ve 2842368 sayılı yazımız ile Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Kocaeli Valiliği, İl Müftülüğü ve Kocaeli Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü-Milli Emlak Daire Başkanlığı- İzmit Emlak Müdürlüğü’nden görüş talep edilmiş olup,

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 16.06.2023 tarih ve 2859909 sayılı yazısı ile; “...*Binaların Yangından Korunma Yönetmelik gereği plan tadilatı yapılmasında sakınca olmadığına dair tespit tutanağı düzenlendiği ...*” ,

- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı 09.06.2023 tarih ve 2842368 sayılı yazısı ile; “... *Söz konusu plan değişikliği ilgili mevzuatlar çerçevesinde incelenmiş olup, ulaşım açısından uygun görülmektedir....*” ,

- Kocaeli Valiliği, İl Müftülüğü ’nün 16.06.2023 tarih ve 2859848 sayılı yazısı ile; “...*Başiskele Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün uygun görüş yazısının iletildiği.....*” şeklinde görüş bildirilmiştir.

- Kocaeli Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü-Milli Emlak Daire Başkanlığı- İzmit Emlak Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. Maddesinin 2. Bendinde yer alan “... *Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir...*” hükmüne istinaden plan hakkında olumsuz bir görüşün olmadığı anlaşılmıştır.

Her ne kadar 1/5000 ölçekli nazım imar planının konusu olmasa da taslak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan değişikliği sınırı içindeki ticaret alanlarının yapılaşma şartlarının Blok Nizam, Hmax:3 kat olacak şekilde planlandığı ve bu durumda yapılaşma koşullarının etrafı ile uyumlu olmadığı anlaşılmıştır.

Sonuç olarak, teklif edilen nazım imar planının bu haliyle meri mevzuat ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği ancak; ölçek itibarıyla nazım imar planında gösterilemeyen ancak bilgi amaçlı uygulama imar planında ticaret alanları için öngörülen yapılaşma koşullarının plan bütünlüğü çerçevesinde etrafındaki diğer ticaret alanları ile uyumlu olacak şekilde oluşturulması ile birlikte yoğunluk değerlerinin bu kapsamda yeniden düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 411021094** şeklinde PIN İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b. ve 14.



maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 05.07.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.07.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele İlçesi, Mehmetağa ve Kullar Tepecik Mahallesi, G23.c.05c. nazım imar planı paftası, 917, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 393 ve 945 No'lu adalara ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye