



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>KALEMLERLA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	16.07.2020
	Karar No	210
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.02.2020	2020-953965
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 16.07.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 210 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, B-1 ve B-2 Planlama Bölgesinde hazırlanan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile 1/5.000 ölçekli nazım imar planı revizyonu .

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 18.06.2020 tarih ve 55. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Başiskele ilçesi Başiskele Belediyesi Yeniköy mevki, Havuzlubahçe, Yeniköy Merkez, Kılıçaslan ve Şehit Ekrem Mahallelerinin bir kısmını kapsayan, G23c.08b, G23c.08c, G23c.09a, G23c.09b, G23c.09c ve G23c.09d nazım imar plan paftaları kapsamında yer alan B-1 ve B2 Gelişme Konut Bölgesi olarak tanımlı alanlarda hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Başiskele Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.03.2018 tarih ve E.1970 sayılı yazısı ile Belediyemiz Meclisi'nin 17.11.2011 tarih ve 613 sayılı kararı ile onaylanan, 15.03.2012 tarih ve 106 sayılı kararı ile kesinleştirilen Başiskele Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında "B-1 Gelişme Konut Bölgesi" olarak tanımlı yaklaşık 138.5 hektar büyüklükte alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Belediyeleri Meclisi'nin 01.02.2019 tarih ve 16 sayılı kararı ile onaylanarak Belediyemize gönderildiği belirlenmiş olup, bu doğrultuda B1 gelişme Konut bölgesi ile birlikte aynı bölgede yer alan "B-2 Gelişme Konut Bölgesi" olarak tanımlı alanı da kapsayan bölgede hazırlanan jeolojik etüt raporu verilerinin planlara aktarılması ve bazı ulaşım akslarında düzenlemelerin yapılmasını içeren 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Teklif edilen imar planının; Planlama alanında alınan kurum görüşlerinin planlara aktarılması, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporlarının imar planlarına işlenmesi, DSİ Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanan onaylı ıslah projeleri ve dere güzergahlarının meri imar planlarına işlenmesi, ulaşım bağlantılarının ve alandaki kullanımların arazi koşullarına göre ve kentin gelişimine katkı sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesi ve Belediyemiz Meclisi'nin 18.06.2020 tarih ve 56 sayılı gündem maddesi ile görüşülen B-1 Gelişme Konut Bölgesi ve B1 gelişme Konut bölgesi ile birlikte aynı bölgede yer alan B-2 Gelişme Konut Bölgesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı





çalışmalarında arazide yapılan tespitler ve güncellenen kurum görüşleri doğrultusunda uygulama imar planlarının sorunsuz bir şekilde düzenlenmesi amacıyla hazırlandığı tespit edilmiştir.

Söz konusu Plan değişikliğine esas olarak kurum görüşleri sorulmuş;

* Devlet Su İşleri 1. Bölge Müdürlüğü'nün 02.12.2019 tarih ve 778071 sayılı yazısı ile; planlama bölgesi içerisinde tespit edilen Armutlu, Sarılık ve Değirmen Dereleri ile yan derelere ait onaylanan hidrolik debi değerlerine göre hesaplanan dere kesiti ve oluşturulan yerleşim planları ile hidroloji raporunun yazıları ekinde yer aldığı,

* İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.02.2020 tarih ve 2563485 sayılı yazıları ile "Söz konusu bölgede okul alanı olarak ayrılan taşınmazların yüzölçümlerinin okul binası yapımı için yeterli oranın sağlanması ve eğitim hizmetlerine kazandırılması"

* İl Sağlık Müdürlüğü'nün 31.01.2020 tarih ve 942830 sayılı yazısı ile "sınırları belirlenen alanlarda mevzuat gereği ayrılması gereken büyüklükte Sağlık Tesisi Alanlarının ayrılması kaydı ile imar planı değişikliğinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir."

* İl Müftülüğü'nün 11.02.2020 tarih ve 151420 sayılı yazısı ile "Başiskele Belediyesi sınırları dâhilinde B-1 ve B-2 gelişme konut bölgelerinde planlanan/projelendirilen yatırımının bulunmadığı." şeklinde kurum görüşleri alınmıştır.

Planlama alanında kullanım kararlarının yeniden irdelenmesinde öncelikle esas olarak meskun konut alanları ile gelişme konut alanlarının birbirleri ile yoğunluk, arazi kullanım kararları ve sosyal donatı alanları açısından uyumu ve dengelenmesi ve meskun alanlarla birlikte bütüncül bir planlama yaklaşımı oluşturulması hedeflenen söz konusu plan değişikliği ile;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporlarının imar planlarına işlendiği,
- DSİ Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanan onaylı ıslah projeleri ve dere güzergâhlarının işlendiği,

- Bölgede yenilenen Jeolojik ve jeoteknik etüt verileri ışığında düzenlemeler yapılarak kullanım kararlarının bu veriler doğrultusunda düzenlendiği,

- "Başiskele Planlama Bölgesi Sosyal Donatı Alanı Gereksinimi Tablosu" nda B-1 ve B-2 olarak adlandırılmış "Gelişme Konut Bölgesi" ile ilgili sosyal donatı alanı gereksinimi tablolarının kaldırıldığı,

-Belediyemiz Meclisi'nin 18.06.2020 tarih ve 56 sayılı gündem maddesi ile görüşülen ve karara bağlanan B-1 Gelişme Konut Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olarak tüm donatı alanlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterildiği ,

-B-2 Gelişme Konut Bölgesinde meskun alan ile bütünlüğü göz önünde bulundurularak sosyal-teknik donatı alanlarının dengeli dağılımı yapılarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterildiği ,

- Belediyemiz Meclisi'nin 18.06.2020 tarih ve 56 sayılı gündem maddesi ile görüşülen ve karara bağlanan B-1 Gelişme Konut Bölgesi Bölgesinde yapılan düzenlemelere uygun olarak gelişme alanlarında belirlenen konut alanlarına ait yapılaşma koşulları doğrultusunda hesaplanan yoğunluk değerlerinin nazım imar planına aktarıldığı,

-B-2 Gelişme Konut Bölgesinde, B-1 Gelişme Konut Bölgesi Bölgesinde düzenlenen yoğunluklar göz önünde bulundurularak yoğunluk değerlerinin nazım imar planına aktarıldığı,

- Avrakdere Devlet Ormanında içerisinde yer alan Gelişme Konut Alanının meri nazım imar planındaki Turizm Tesis Alanı kullanımı ile ilişkilendirilerek ve bölgenin



yakınında ortaya çıkan termal kaynak da göz önüne alınarak Turizm Tesis Alanı olarak düzenlendiği,

- Bölgede yenilenen Jeolojik ve jeoteknik etüt verileri, arazi eğim durumu ve bölgede yapılan arazi incelemeleri ışığında yerleşime açılması mümkün olmayan alanların gelişme konut alanı lekesinden çıkarılarak diğer tarım alanı olarak düzenlendiği,

- B2 gelişme Gelişme Konut Bölgesi'nde yenilenen Jeolojik ve jeoteknik etüt verileri doğrultusunda meskun alan ile bitişik alanda yer alan "Diğer Tarım Alanı'nın "Gelişme Konut Alanı" kullanımına dâhil edildiği,

-Planlama alanının meskûn alanların devamı niteliğinde olmasından dolayı meskûn alanlarda yer alan plan kararları da irdelenerek bölgede donatı alanlarının dengeli dağılımı göz önüne alınarak plan kararları üretildiği,

-Ulaşım bağlantılarının ve alandaki kullanımların arazi koşullarına ve ana ulaşım akslarına göz önünde bulundurularak, kentin gelişimine katkı sağlayacak şekilde yeniden düzenlendiği,

-1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan düzenlemelerin üst ölçekli planları etkileyen bölgelerde düzenlemelerin 1/25000 ölçekli nazım imar planı ve 1/50000 ölçekli çevre düzeni planına aktarıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; meskûn konut alanları ile birlikte bütüncül bir planlama yaklaşımı oluşturularak düzenlenen, bölgenin arazi yapısı, sorunları ve potansiyelleri dikkate alınarak hazırlanan, nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı imar planı teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği İÇDP-845869 NİP-41957778, NİP-41069606 (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 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. 07.07.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.07.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, B-1 ve B-2 Planlama Bölgesinde hazırlanan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile 1/5.000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ile ilgili raporu, ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Başkan
Tahir BÜYÜKAKIN

Katip Üye
Fatmanur ÇELİK

Katip Üye
Güzin TAŞTEKİN