



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : 64940297-105.04
Konu : Uyg. İmar Planı Değ

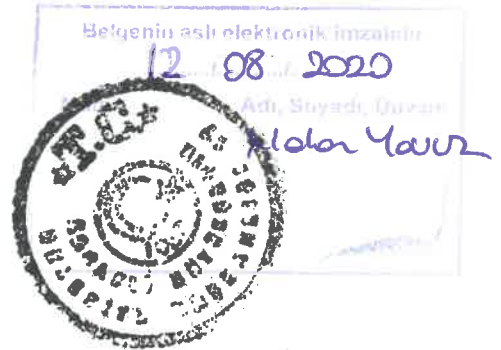
BAŞISKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Fatih ve Yeşilyurt Mahalleleri sınırları dâhilinde, G23c.04c.2c, G23c.04c.3b, G23c.05d.1d, G23c.05d.4a, G23c.05d.4c ve G23c.05d.4d “89 nolu şuyulandırma bölgesi” olarak nitelendirilen alanda hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 04.02.2020 tarih ve 17 sayılı kararı ile kabul edilen 816,247 PİN nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; Belediyemiz Meclisinin 18.06.2020 tarih ve 156 sayılı kararı ile tadilen uygun görülmüştür. Belediyemizde arşivlenmek, Zabıta Müdürlüğü (İlan) ve Vilayet Makamına (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İller Bankası Genel Müdürlüğü) dağıtım yapılmak üzere 3 takım (18 adet) onaylı 1/1000 ölçekli asıl ozalit, 1 adet Meclis Kararı sureti ve 1 adet uygulama imar planı açıklama raporu yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Gökmen MENGÜÇ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

- Ek:
1- 3 takım (18 adet) 1/1000 ölçekli onaylı asıl ozalit
2- 1 adet onaylı Meclis Karar Sureti
3- 1 adet plan açıklama raporu



Evrakın elektronik imzalı suretine <https://e-belge.kocaeli.bel.tr> adresinden a5e17120-c4a0-45a6-94b7-391084e7eebd kodu ile erişebilirsiniz. Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.





T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>KALINCA EL YOLU</small>	Karar Tarihi	18.06.2020
	Karar No	156
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	06.03.2020	2020-997340
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 18.06.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 156 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Fatih ve Yeşilyurt Mahalleleri, G23c.04c.2c, G23c.04c.3b, G23c.05d.1d, G23c.05d.4a, G23c.05d.4c ve G23c.05d.4d uygulama imar planı paftalarında kalan, "89 No'lu şuyulandırma bölgesi" olarak nitelendirilen alanda hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

12.03.2020 tarih ve 76. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Fatih ve Yeşilyurt Mahalleleri, G23c.04c.2c, G23c.04c.3b, G23c.05d.1d, G23c.05d.4a, G23c.05d.4c ve G23c.05d.4d "89 nolu şuyulandırma bölgesi" olarak nitelendirilen alanda hazırlanan Belediyeleri Meclisi'nin 04.02.2020 tarih ve 17 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Meclisi'nin 12.12.2019 tarih ve 468 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi sunulduğu anlaşılmıştır.

Başiskele Belediyesi tarafından 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden arazi ve arsa düzenlemesi (imar uygulaması) çalışmalarına başlanılan, 89 nolu şuyulandırma bölgesi olarak adlandırılan alanda hazırlanan parselasyon planlarının askıya çıkarılması neticesinde, askı süresi içerisinde verilen dilekçelerde itiraz edilen bazı hususların haklı bulunduğu; şuyulandırmanın sağlıklı sonuçlandırılabilmesi için imar planlarında değişiklikler yapılması gerektiği gerekçeleri ile hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile;

- 209 nolu parselin 20.00 m genişliğindeki imar yoluna cepheli kısımdaki "Dini Tesis Alanı" nın, bu alanın yüksek eğimli olması nedeni ile 5856 nolu parselin doğu bölümü ve bitişindeki tescil dışı alana taşınarak E:1.00 ve tüm cephe hatlarından 5 metre çekme mesafesi verildiği,
- 5918 nolu parselde yer alan E:0,20 ve tüm cephe hatlarından 5 metre çekme mesafesi yapılaşma koşullarına Teknik Altyapı Alanı'nın formunun yeniden düzenlenerek güneyindeki çekme mesafesinin 3 metre olarak düzenlendiği,
- 212 ve 214 nolu parsellerin batısında yer alan AJE (Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alan) alanında oluşan yapı adalarına uygun olarak 2530 m2 lik park alanının düzenlendiği,





- 5856 nolu parselde yer alan park alanının formunun yeniden düzenlendiği ve doğusunda Teknik Altyapı Alanı düzenlendiği,
- 3471 ve 3472 nolu parsellerin bir bölümünde park alanı kaldırılarak, planda rekreasyon alanı olarak planlı 257 nolu parselin bir kısmında aynı büyüklükte park alanı düzenlendiği,
- 4776 nolu parselin batısında yer alan yol fazlası alanın refüj olarak düzenlendiği,
- Planlama alanında konut alanları ile rekreasyon alanı arasında planlı 12.00 m genişliğinde imar yolunun 10.00 m olacak şekilde güzergahının yeniden düzenlendiği,
- Yaklaşık 32,66 hektar büyüklükteki planlama alanında kalan 10.00 genişliğinde imar yollarının güzergahının yeniden düzenlendiği ve bazı yolların kaldırıldığı,
- Önerilen uygulama imar planı değişikliğinin yoğunluk artışına ve kentsel sosyal donatı alanlarında herhangi bir değişikliğe sebep olmadığı,

Ve hazırlanan değişikliğin üst ölçek planlara uygun olduğu hususları değerlendirilmiş olup, 5856 nolu parselin doğu bölümü ve bitişindeki tescil dışı alanda düzenlenen dini tesis alanının güneyinde yer alan 5857 nolu parselin yapılaşmasını tamamlanması sebebiyle, güneyinde bulunan çekme mesafesinin 10 m olarak düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen uygulama imar planı değişikliği teklifi yukarıda bahsi geçen alanda çekme mesafesinin 10 m olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-816,247** 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. 19.03.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 18.06.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Fatih ve Yeşilyurt Mahalleleri, G23c.04c.2c, G23c.04c.3b, G23c.05d.1d, G23c.05d.4a, G23c.05d.4c ve G23c.05d.4d uygulama imar planı paftalarında kalan, “89 No’lu şuyulandırma bölgesi” olarak nitelendirilen alanda hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-İmzalıdır

Başkan
Tahir BÜYÜKAKIN

Katip Üye
Berna ABİŞ

Katip Üye
Fatmanur ÇELİK



BAŞİSKELE
BELEDİYESİ

**FATİH VE YEŞİLYURT MAHALLELERİ
89 NO.LU ŞUYULANDIRMA BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

2020



Planlama alanı, Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Fatih ve Yeşilyurt Mahalleleri sınırlarında G23C04C2C, G23C04C3B, G23C05D1D, G23C05D4A, G23C05D4C ve G23C05D4D no.lu uygulama imar planı paftalarında yer alan; 89 no.lu şuyulandırma bölgesi olarak nitelendirilen alandır.



Şekil. Planlama Alanının Konumu

Plan değişikliğine konu alanda Belediyemizce 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ile yapılan arsa ve arazi düzenlemesi (şuyulandırma) çalışmalarına başlanılmış olup, hazırlanan şuyulandırma taslağı askıya çıkarılmıştır. Yasal askı süresi içerisinde taşınmaz sahiplerince Belediyemize sunulan itiraz dilekçeleri incelenmiş olup, bazı itiraz ve talepler haklı görülerek vatandaşların talepleri yerine getirilmesi gerektiği mütalaa edilmiştir. Taleplerden bazıları parselasyon planında yapılan düzenlemelerle giderilmiş olsa da, bazı taleplerin yerine getirilebilmesi için plan değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur.

İmar planında yapılması gereken düzenlemeler öncelikli olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirdiğinden, 25.10.2019 tarihli ve E.8101 sayılı yazı ile Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan 1/5000 ölçekli nazım imar talep edilmiştir. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 12.12.2019 tarihli ve 468 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile taleplerimize uygun olarak imar planında gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

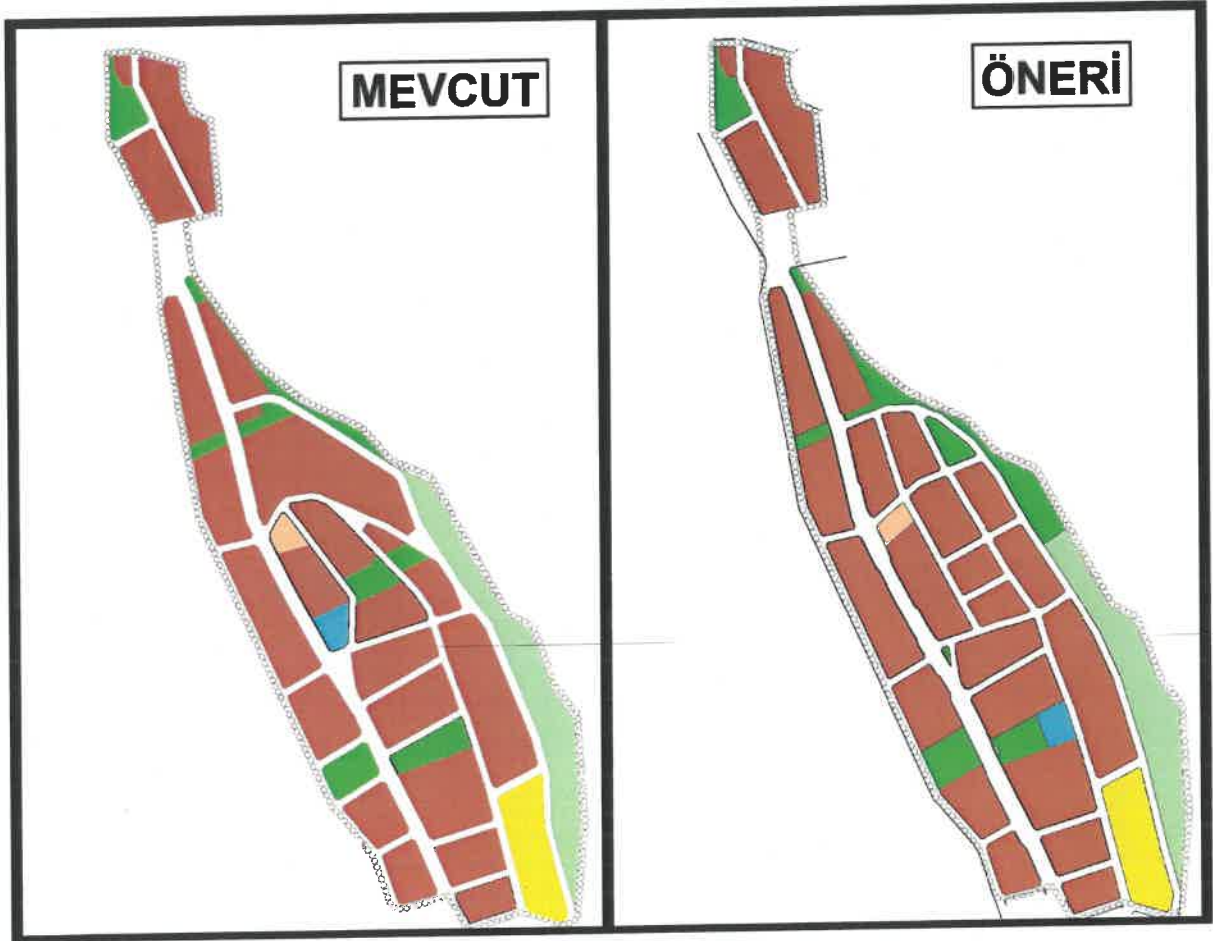
Bu kapsamda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 12.12.2019 tarihli ve 468 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak



hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile, 89 no.lu şuyulandırma bölgesi olarak nitelendirilen alanda imar yollarında, park alanlarında ve konut alanı olarak planlı imar adalarının sınırlarında yapılan düzenlemelerle; alandaki yapılaşmanın daha düzenli ve yaşanabilir bir şekilde oluşmasını sağlayacak parsellasyon yapılmasının önü açılmıştır.

Ayrıca alandaki dini tesis alanı bölgedeki ibadet alanı ihtiyacının daha verimli giderileceği bir konuma taşınmış; planlama alanının ortasından geçen "Hoca Ahmet Yesevi Caddesi"nin kenarlarına hızlanma, yavaşlama ve durak cepleri planlanarak, ulaşımın daha konforlu ve güvenli hale gelmesi sağlanmıştır.

Yapılan düzenlemeler sonucunda planlama alanında sosyal donatı ve yeşil alan miktarlarında herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.



Şekil. Mevcut-Öneri ULP

Bu planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelik ve hükümlerine uyulmalıdır.