

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	12.04.2018
	Karar No	208
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.02.2018	2018-30354
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Nisan ayı 1. birleşimi 12.04.2018 Perşembe günü saat 15.00 'da yaptığı toplantısında alınan 208 sayılı karardır.		

KONU:

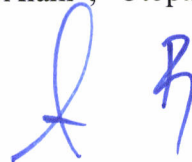
Darıca Belediyesi, Bağlarbaşı ve Yalı Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3, 1/5000 ölçekli G.22.b.24.d-23.c nazım ve 1/1000 ölçekli G.22.b.23.c.2.c-3.a-3.b-3.c-3.d, G.22.b.24.d.1.d-2.d-4.a-4.b-4.c uygulama imar plan paftaları eski Askeri Kışla alanı ve çevresinde hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 15.02.2018 tarih ve 80. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, Bağlarbaşı ve Yalı Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3, 1/5000 ölçekli G.22.b.24.d-23.c nazım ve G.22.b.23.c.2.c-3.a-3.b-3.c-3.d, G.22.b.24.d.1.d-2.d-4.a-4.b-4.c uygulama imar plan paftaları, yaklaşık 907.624 m² büyüklüğündeki, eski Askeri Kışla alanı ve çevresinde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, Bağlarbaşı ve Yalı Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3, 1/5000 ölçekli G.22.b.24.d-23.c nazım ve G.22.b.23.c.2.c-3.a-3.b-3.c-3.d, G.22.b.24.d.1.d-2.d-4.a-4.b-4.c uygulama imar plan paftaları, meri 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında “Kentsel Yerleşme Alanı” ve “Askeri Alan”, meri 1/25000 nazım imar planında “Askeri Alan” ve “Meskun Konut Alanı”, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan dışı alanların yanısıra, “Günöbirlik Tesis Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, “Sağlık Alanı”, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan dışı alanların yanısıra “Günöbirlik Tesis Alanı”, “Park “ ve “Sağlık Tesisleri Alanı” kullanımında kalan eski Askeri Kışla Alanının ve yakın çevresinin kamu ihtiyaçlarında ve bölge parkı olarak kullanılmak üzere söz konusu alanın;

- 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşme Alanı” ve “Rekreasyon Alanı”, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Rekreasyon Alanı” ve “Sosyal Donatı Alanı”, 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Rekreasyon Alanı”, “Eğitim Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Sağlık Alanı”, “Günöbirlik Tesis Alanı”, “Genel Otopark” ve imar yolları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Rekreasyon Alanı”, “Lise Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Sağlık Tesisi Alanı”, “Günöbirlik Tesis Alanı”, “Otopark Alanı” ve imar yolları olarak planlanması,



2. Planlama alanın batı sınırı boyunca devam eden 7.00 metrelik imar yolunun 2007 ada 2 nolu parselin güneyine kadar 10.00 metre olacak şekilde genişletilmesi ve bahse konu yolun alana hizmet veren otoparklara ve kuzey sınırı boyunca devam eden 10.00 metrelik imar yoluna ulaşacak bir iç yol oluşturulacak şekilde planlanan donatı alanlarının doğu sınırı boyunca devam ettirilmesi, böylelikle ulaşım çözümlemesinin hem alanı çevreleyen ana ulaşım arterlerine bağlantı sağlayacak, hem de proje alanında yer seçen donatı alanlarını odak haline getirecek şekilde ve toplu taşıma ve yaya dolaşımını destekler nitelikte tasarlanması,
3. Ayrılan bu donatı alanlarının büyük bir kısmının Darıca ve Gebze'ye hizmet edecek şekilde bölgesel ölçekli "Rekreasyon Alanı" olarak planlanması,
4. Proje Alanının yaklaşık 27.000 m²'lik bir bölümünün Gençlik Merkezi olarak kullanılmak üzere tüm cephelerinden 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi, E: 0.90, Hmax:3 kat yapılaşma koşulları ile "Sosyal Tesis Alanı" olarak önerilmesi,
5. Proje Alanının yaklaşık 14.000 m²'lik bir bölümünün Misafirhane olarak kullanılmak üzere tüm cephelerinden 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi, E: 0.60, Hmax:6 kat yapılaşma koşulları ile "Belediye Hizmet Alanı" olarak önerilmesi,
6. Proje Alanının yaklaşık 32.000 m²'lik bir bölümünün tüm cephelerinden 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi, E: 0.90, Hmax:3 kat yapılaşma koşulları ile "Eğitim Tesisleri Alanı (İlk, Orta, Lise) olarak planlanması,
7. Proje Alanının yaklaşık 14.000 m²'lik bir bölümünün Belediye Hizmet Binası olarak kullanılmak üzere tüm cephelerinden 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi, E: 1.20, Hmax:4 kat yapılaşma koşulları ile "Belediye Hizmet Alanı" olarak önerilmesi,
8. Sağlık Tesis Alanı kullanımının; yapı yaklaşma mesafeleri, yapılaşma koşulları ve büyüklüğü değiştirilmeksizin, plan bütünlüğünü koruyacak şekilde doğruya doğru ötelenmesi,
9. Darıca 1/1000 ölçekli plan notları 2.11. maddesinden sonra gelmek üzere ".....2.12. G.22.b.23.c.2.c-3.a-3.b-3.c-3.d, G.22.b.24.d.1.d-2.d-4.a-4.b-4.c uygulama imar planı paftaları, 4387, 4390, 4430, 4434, 5409, 5456, 5473, 5488, 5496, 5586, 5587, 7419, 10560 ve 10561 nolu parsellerde yer alan "Rekreasyon Alan" ve sosyal donatı alanlarına ilişkin uygulama Büyükşehir Belediye Başkanlığınca incelenip onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır....." hükmünün eklenmesini içeren 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu değişiklik teklifi ile; alınan kurum görüşlerinin plana aktarıldığı, Askeri Kışla Alanının yaklaşık %90'ının rekreasyon alanı olarak planlandığı, kalan %10'un sosyal donatı alanı ve imar yolları olarak planlandığı, planlama alanı sınırı içerisinde tapuda zeytinlik vasfında parseller yer aldığı için Zeytinciliğin Islahı Yabanilerinin Aşılattırılmasına Dair Yönetmeliğin 24.maddesinde yer alan "Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak belediye sınırları içerisinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları içerisine alınması halinde; alt yapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma; zeytinlik sahasının %10'unu geçemez." hükmü gereği zeytinlik vasfındaki alanın %10'unun donatı alanı olarak planlandığı, bölgesel ölçekte hizmet verecek nitelikte bölge parkı oluşturulduğu ve alandaki uygulamayı denetleyici avan proje şartının yer aldığı plan notunun eklendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Kocaeli 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **İÇDP-218.140, NİP-4175.8, NİP-852.47, UİP-1803.61** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6. maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.04.04.2018

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.04.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Darıca Belediyesi, Bağlarbaşı ve Yalı Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3, 1/5000 ölçekli G.22.b.24.d-23.c nazım ve 1/1000 ölçekli G.22.b.23.c.2.c-3.a-3.b-3.c-3.d, G.22.b.24.d.1.d-2.d-4.a-4.b-4.c uygulama imar plan paftaları eski Askeri Kışla alanı ve çevresinde hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

19/04/2018

Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU


Katip Üye
Tuba ŞENSOY


Katip Üye
Berna ABİŞ