


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	13.02.2020
	Karar No	60
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.01.2020	2020-910271
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 13.02.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 60 sayılı karardır.		

KONU:

Darıca Belediyesi, Emek Mahallesi, G22.b.23.a- G22.b.18.d nazım imar plan paftaları, 1288 ada 1 ve 6 No'lu parseller ile 1290 ada 2 No'lu parsel ve bu parsellerin ait olduğu 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk adası ve 2062 ada 1 No'lu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 16.01.2020 tarih ve 60. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, Emek Mahallesi, G22.b.23.a- G22.b.18.d nazım imar plan paftaları, 1288 ada 1 ve 6 nolu parseller ile 1290 ada 2 nolu parsel ve bu parsellerin ait olduğu 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk adası ve 2062 ada 1 nolu parselde hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, Emek Mahallesi, , G22.b.23.a- G22.b.18.d nazım imar planı paftaları, **1999 yılında İlimizde meydana gelen deprem sonrasında hasar alan ve 256 evler olarak bilinen alandaki dönüşümü sağlayabilmek için** meri nazım imar planında **370 kişi/ha** yoğunluk değeri ile **“Ticaret Alanı(T3)”** kullanımında kalan 1288 ada 1 ve 6 nolu parsellerin **“Mevcut Konut Alanı”** olarak planlanması, alana gelen ilave nüfus için meri nazım imar planında **390 kişi/ha** yoğunluk değeri ile **“Mevcut Konut Alanında”** kalan 1290 ada 2 nolu parselin **“Park ve Yeşil Alan”**, meri nazım imar planında **340 kişi/ha** yoğunluk değeri ile **“Mevcut Konut Alanında”** kalan ve mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı 2062 ada 1 nolu parselin **“Eğitim Alanı”** olarak ayrılmasını ve yapılan düzenlemeler sonrasında 1288 ada 1 ve 6 nolu parsellerin dahil olduğu nazım imar planı yoğunluk adasında konut alanları için yoğunluk değerinin 400 kişi/ha olarak düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin 1999 yılında İlimizde meydana gelen deprem sonrasında hasar alan ve 256 evler olarak bilinen alandaki dönüşümü sağlayabilmek için Belediyesince hazırlandığı, yapılan değişiklik sonrası alana gelen ilave nüfus için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 de yer alan “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosundaki” kişi başına ayrılması gereken asgari donatı alan büyüklüğü ile Otopark Yönetmeliğine göre ayrılması alan büyüklüklerin karşılandığı tespit edilmiştir. Ancak;

- 1- Alandaki meri uygulama imar planındaki yapılaşma koşulları ile teklif dosyasında yer alan bilgi amaçlı uygulama imar planı incelendiğinde, plan bütünlüğünün ve planlamanın eşitlik ilkesinin sağlanabilmesi adına değişikliğe konu alan için önerilen yapılaşma koşullarının 1288 ada 2-4 ve 7 nolu parseller ile 1287 ada 7-8 ve 10 nolu parseller için de kabul edilerek, nazım imar planı değişiklik teklifinde buna göre yoğunluk ve kullanım değişikliklerinin yapılmasının gerektiği,





- 2- Bu doğrultuda, meri nazım imar planında “Ticaret Alanı” 1287 ada 1 ve 1288 ada 7 nolu parsellerin “Mevcut Konu” edilmesinin uygun olacağı,
- 3- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişikliğe konu parsellerin dahil olduğu ticaret alanları için önerilen yoğunluk değerinin sehven yanlış hesaplandığı ve alanda yapılacak değişiklikler sonrasında konut ve ticaret alanları için yoğunluk değerlerinin yeniden hesap edilerek nazım imar planına aktarılmasının gerektiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Komisyon görüşmelerimiz sırasında Belediyemiz Meclisinin 16.01.2020 tarih ve 59.gündem maddesi olarak görüşülen konu ile bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin beraber değerlendirilmesi olanağı doğmuş olup, değişiklik teklifinde alana gelen ilave nüfus için 2062 ada 1 nolu parselin “Eğitim Tesis Alanı” olarak planlanmasının diğer dosya ile birlikte değerlendirilerek bu dosya kapsamından çıkarılmasının gerektiği ve ilave nüfus için bahse konu dosyada, meri nazım imar planında “Turizm Alanında” kalan ve “Park ve Yeşil Alan” olarak düzenlenmesi teklif edilen 1112 ada 1 nolu parselin güneyindeki tescil harici alandan karşılanabileceği hususu değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi,

- 1- Meri nazım imar planında “**Ticaret Alanı(T3)**” kullanımında kalan 1287 ada 1 ve 1288 ada 7 nolu parsellerin “**Mevcut Konut Alanı(Yüksek)**” olarak planlanması,
- 2- Değişikliğe konu parsellerin dahil olduğu yoğunluk adasındaki yoğunluk değerlerinin “Mevcut Konut Alanları” için 405 kişi/ha, “Ticaret Alanı(T3)” için 415 kişi/ha olarak düzenlenmesi,
- 3- Alana gelen ilave nüfus için “Eğitim Alanı” olarak ayrılan 2092 ada 1 nolu parselin plan değişikliği sınırı dışarıya çıkarılması,
- 4- Alana gelen ilave nüfus için ayrılması gereken donatı alanının bir kısmının Belediyemiz Meclisinin 16.01.2020 tarih ve 59.gündem maddesi olarak görüşülen dosya kapsamında, 1112 ada 1 nolu parselin güneyinde yer alan tescil harici alanın “**Park ve Yeşil Alan**” olarak düzenlenerek karşılanması suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2.bendi gereği **NİP-41403352** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 05.02.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.02.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Darıca Belediyesi, Emek Mahallesi, G22.b.23.a- G22.b.18.d nazım imar plan paftaları, 1288 ada 1 ve 6 No’lu parseller ile 1290 ada 2 No’lu parsel ve bu parsellerin ait olduğu 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk adası ve 2062 ada 1 No’lu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

Başkan
Tahir BÜYÜKAKIN

Katip Üye
Fatmanur ÇELİK

Katip Üye
Berna ABİŞ