

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 13.03.2014 Karar No : 195
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	06.12.2013 / 180597
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Mart ayı 1. birleşimi 1. oturumu 13.03.2014 Perşembe günü saat 16:00 'da yaptığı toplantısında alınan 2014-195 sayılı karardır.	

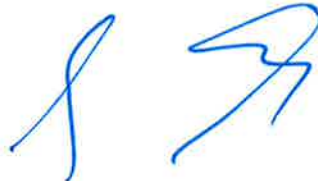
KONU:

Gölcük Belediyesi, A.Ulaşlı, G23d2, G23d05d nazım imar planı paftaları, 984'nolu parselde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 12.12.2013 tarih ve 31. gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuza havale edilen, Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, Ulaşlı Yavuz Sultan Selim Mahallesi sınırları dâhilinde, G23.d.05.d nazım, G23.d.05.d.3.d ve G23.d.05.d.4.c uygulama imar plan paftalarında kalan 984 bolu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, Ulaşlı Yavuz Sultan Selim Mahallesi sınırları dâhilinde G23.d.05.d.3.d nazım, G23.d.05.d.3.d ve G23.d.05.d.4.c uygulama imar plan paftalarında kalan 984 nolu parselde, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri teklif edildiği belirlenmiştir. Teklif edilen 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğiyle; söz konusu parselin meri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "**Büyük Kentsel Yeşil Alan**" kullanımında kalan kısmının "**Meskûn Konut Alanı**" kullanımına dönüştürüldüğü, buna mukabil parselin meri planda "**Ağaçlandırılacak Alan**" kullanımında kalan kısmından, kaldırılan yeşil alan kullanımına karşılık gelecek şekilde "**Büyük Kentsel Yeşil Alan**" önerildiği tespit edilmiştir. Teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda da üst ölçekli plan değişiklik teklifi çerçevesinde, söz konusu parselin meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "**Park ve Dinlenme Alanı**" kullanımında kalan kısmının 115 kişi/ha yoğunluklu "**Az Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı**" kullanımına dönüştürüldüğü, buna mukabil parselin meri planda "**Ağaçlandırılacak Alan**" kullanımında kalan kısmından, kaldırılan yeşil alan kullanımına karşılık gelecek şekilde "**Park ve Dinlenme Alanı**" önerildiği belirlenmiştir. Söz konusu değişiklikler sonucunda düzenlenecek olan taslak 1/1000 ölçekli bilgi planı incelendiğinde ise üst ölçekli plan değişiklikleri çerçevesinde, söz konusu parselin meri planda "**Park Alanı**" kullanımında kalan 4900 m²lik kısmının kaldırılarak "**TAKS:0.15 KAKS:0.30**" yapılaşma koşullu "**Konut Alanı**" olacak şekilde düzenleneceği, buna mukabil parselin meri planda "**Ağaçlandırılacak Alan**"



kullanımında kalan kısmından, kaldırılan yeşil alan kullanımına karşılık gelecek şekilde aynı alan büyüklüğünde “**Park Alanı**” önerileceği anlaşılmıştır.

Öncelikle söz konusu alanda arttırılan konut alanı üzerinden bir değerlendirme yapıldığında, bölgeye ilave 50 kişilik bir nüfus getirildiği belirlenmiştir. Getirilen ilave nüfus yoğunluk hesabına dâhil edilmiş, yoğunluğun değişmediği anlaşılmıştır. –Bununla birlikte meri planda 115 kişi/ha olan yoğunluk değerinin 120 kişi/ha olması gerektiği tespit edilmiştir.– Ancak 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri teklif edilerek başlatılan sürecin sonucunda onaylanması düşünülen 1/1000 ölçekli bilgi plan üzerinden değerlendirme yapıldığında; söz konusu parselin kaldırılan 4900 m²lik “**Park Alanı**” kullanımının “**TAKS:0.15 KAKS:0.30**” yapılaşma koşullu “**Konut Alanı**” olacak şekilde düzenlenmesi sonucunda bölgeye 49 kişilik ilave nüfus geleceği ve bu ilave nüfus için **ilave 490 m² aktif yeşil alan** ayrılması gerektiği göz ardı edilerek sadece kaldırılan yeşil alan miktarına karşılık gelecek şekilde 4900 m²lik “**Ağaçlandırılacak Alan**” kullanımı “**Park Alanı**” olacak şekilde düzenlendiği tespit edilmiştir. Oysa süreç sonunda bölgeye getirilecek ilave 49 kişilik nüfus için 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı’ndan başlamak üzere alt ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda da 490 m²lik ilave aktif yeşil alan önerilmesi gerektiği belirlenmiştir.

Bununla birlikte arazide yapılan incelemede park alanı olarak önerilen kısmın aşırı eğimli olduğu ve kente park olarak kazandırılmasının mümkün olmadığı anlaşılmıştır. Bu bağlamda teklif edilen plan değişikliğiyle, söz konusu parselin kullanılabilir alanları konut olarak teklif edilmiş, atıl kalan eğimli alan park alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu alanda park yapılabilmesi mümkün olmadığından dolayı, terk edilecek park alanının güneydeki 983 nolu parselden alınabileceği anlaşılmıştır. Bu çerçevede 984 nolu parselin “Park Alanı” kullanımından “Meskûn Konut Alanı” kullanımına dönüştürülen alanının küçültülerek 2460 m² olacak şekilde düzenlenmesi, kaldırılan park alanı yerine 983 nolu parselin doğusu ile 984 nolu parselin güneydoğusunda kalan 4994 m² büyüklüğe sahip “Ağaçlandırılacak Alan” kullanımının “Park Alanı” olarak planlanması, böylece ilave edilen nüfusun da ihtiyacı olan aktif yeşil alan miktarının karşılanabileceği belirlenmiştir. Bu bağlamda;

- 1- G23-D2 nolu 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan paftasında kalan 984 nolu parselin, batı tarafındaki net alan büyüklüğü 2460 m² olan kısmının “**Büyük Kentsel Yeşil Alan**” olan kullanım kararının, “**Meskûn Konut Alanı**” olarak planlanması,
- 2- G23-D2 nolu 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan paftasında kalan 984 nolu parselin güneydoğusu ile 983 nolu parselin doğu tarafındaki net alan büyüklüğü toplam 4994 m² olan bölümün “**Ağaçlandırılacak Alan**” olan kullanım kararının, “**Büyük Kentsel Yeşil Alan**” olarak planlanması,
- 3- G23-D-05-D nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan paftasında kalan 984 nolu parselin, batı tarafındaki net alan büyüklüğü 2460 m² olan kısmının “**Park ve Dinlenme Alanı**” olan kullanım kararının, “**Meskûn Konut Alanı**” olarak planlanması,
- 4- G23-D-05-D nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan paftasında kalan 984 nolu parselin güneydoğusu ile 983 nolu parselin doğu tarafındaki net alan büyüklüğü toplam 4994 m² olan bölümün “**Ağaçlandırılacak Alan**” olan kullanım kararının, “**Park ve Dinlenme Alanı**” olarak planlanması,

5- Bölgenin meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "115 kişi/ha" yoğunluk değerinin "120 kişi/ha" olacak şekilde düzenlenmesi, gerektiği Komisyonumuzca tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, Ulaşlı Yavuz Sultan Selim Mahallesi sınırları dâhilinde G23.d.05.d nazım, G23.d.05.d.3.d ve G23.d.05.d.4.c uygulama imar plan paftalarında kalan 984 nolu parselde teklif edilen 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, yukarıda ifade edilen koşullar çerçevesinde Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 19.11.2013

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.03.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gölcük Belediyesi, A.Ulaşlı, G23d2, G23d05d nazım imar planı paftaları, 984 nolu parselde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.


İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN

Kerim BÜYÜKGÖZ
KATİP ÜYE



Okşin BEÇET TORUNOĞULLARI
KATİP ÜYE

