

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 14.08.2014 Karar No : 499
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	11.07.2014 / 15676
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 1. oturumu 14.08.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-499 sayılı karardır.	

KONU:

Gölcük Belediyesi, Hisareyn Mevkii, G.23.c.03.d Nazım imar planı paftası, 197, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1307, 1308 ve 1334 nolu parseller ile ilgili hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 17.07.2014 tarih ve 97. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, Hisareyn Mahallesi sınırları içerisinde, G23c.03d nazım, G23c.03d.4d uygulama imar planı paftası, 197, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1307, 1308 ve 1334 nolu parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, Hisareyn Mahallesi sınırları içerisinde, G23c.03d nazım, G23c.03d.4d uygulama imar planı paftası, 197, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1307, 1308 ve 1334 nolu parsellerin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 230 kişi/ha yoğunluğa sahip "Meskun Konut Alanı", 1334 nolu parselin kuzeyinde bulunan tescil harici alanın ise "Park Alanı" kullanımında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında D-130 Karayolu boyunca ticaret lekesinin bulunduğu, alanda plan bütünlüğünün sağlanması ve söz konusu alandaki ticaret ihtiyacının toplu olarak geniş bir alanda tek bir merkez ile karşılanmasına yönelik hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifi ile;

197, 1076, 1077, 1078, 1080, 1307 nolu parsellerin tamamı ve 1334 nolu parselin bir kısmının ve yine 1334 nolu parselin kuzeyinde bulunan tescil harici alanın "2. Derece Tali İş Merkezi" olarak düzenlediği, kaldırılan park alanı ile 1/5000 plan ölçeğinde görülmeyen imar yollarına karşılık olarak ve aynı zamanda alanda doğacak otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla 1308 ve 1334 parsellerin bir kısmının "Otopark Alanı" olarak düzenlendiği anlaşılmıştır.

Belediyemiz Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan 06.02.2014 tarih 15676-2 sayı ile görüş istenmiş olup, Belediyemiz Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 14.02.2014 tarih ve 15676 sayılı cevabi yazısında "söz konusu değişikliğin onaylanmış ve inşaat aşamasındaki Asar Deresi Uygulama Projesi'nde yer aldığı, bu sebepten söz konusu alanın bağlantılarının D-130 Karayolu'ndan değil yan yoldan sağlanabileceği belirtilerek, Asar Deresi Uygulama Projesi'ne uygun giriş çıkışlar



yapılması koşulu ile söz konusu değişikliğin ulaşım açısından herhangi bir sakıncasının olmadığı ifade edilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili kaldırılan "Park Alanı" yerine alansal olarak daha büyük "Otopark Alanı" ayrılmış olsa bile, "Otopark Alanı"nın nitelik bakımından "Park Alanı"na eşdeğer kabul edilemeyeceği, ayrıca bu durumun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/3/b maddesinde belirtilen "*İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulamaya etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsaait olması zorunludur.*" hükmüne aykırılık teşkil edeceği hususu tespit edilmiştir.

Söz konusu nazım imar plan değişikliği teklifi ile "2.Derece Tali İş Merkezi" olarak düzenlenen alanın yoğunluk değeri belirtilmemiş olmakla birlikte, söz konusu alanın bulunduğu yoğunluk bölgesinin yeniden yoğunluk hesaplarının yapılmadığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi, 197, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1307, 1308 ve 1334 nolu parsellerin bulunduğu yapı adasındaki Meskun Konut Alanının yoğunluk değerinin "240 kişi/ha" ve Tali İş Merkezi'ndeki yoğunluk değerinin ise "155 kişi/ha" olacak şekilde gösterilmesi ve kaldırılan Park Alanı kadar alanın Otopark Alanından karşılanması suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi NİP-843,1 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddesi gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.04.08.2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.08.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gölcük Belediyesi, Hisareyn Mevkii, G.23.c.03.d Nazım imar planı paftası, 197, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1307, 1308 ve 1334 nolu parseller ile ilgili hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

04.08/2014

Mehmet Zekeriya ÖZAK
BAŞKAN VEKİLİ

Berna ABİŞ
Katip Üye

Serap BIÇAK
Katip üye