

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 11.09.2014 Karar No : 537
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	08.08.2014 / 84653
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 1. oturumu 11.09.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-537 sayılı karardır.	

KONU:

Darıca Belediyesi, G.22.b.23.c – 24.d nazım imar planı paftaları, İstasyon caddesi boyunca düzenlenen nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.08.2014 tarih ve 76. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, G.22.b.23.c – 24.d nazım imar planı paftaları, İstasyon caddesine cepheli parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Darıca İlçesi Darıca Belediyesi, G.22.b.23.c – 24.d nazım imar planı paftaları, İstasyon caddesinden cephe alan ve kısmen 3. Derece Tali İş Merkezi" kullanımında yer alan adaların "3. Derece Tali İş Merkezi" kullanımında kalan kısımları için, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunluk değerlerinin mevcut uygulama imar planlarındaki inşaat alanlarından yola çıkılarak hesaplandığı ancak bahse konu değişiklik teklifine konu alanlarda yoğunluk değerlerinin hatalı hesaplandığı gerekçesiyle, 101, 102, 103, 104, 121, 122, 300, 383, 384, 385 nolu adalarda 285 ki/ha olan yoğunluk değerinin 372 ki/ha olarak, 901, 904, 908, 919, 920 nolu adalarda 260 ki/ha olan yoğunluk değerinin 353 ki/ha olarak, 896, 899 ve 900 nolu adalarda 245 ki/ha olan yoğunluk değerinin 408 ki/ha olarak düzenlenmesi ile "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" kullanımına sahip 136, 137 ve 141 adaların yine İstasyon caddesine cepheli ilk parsellerinin 372 ki/ha yoğunluğu sahip "3. Derece Tali İş Merkezi" olarak düzenlenmesinin teklif edildiği anlaşılmıştır.

Ancak bahse konu meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk hesapları hususunda; ticaret alanlarında yerleşik nüfusun daha az olacağı öngörülerek, "Konut Alanları"ndaki emsal değerinin tamamı hesaplanırken "Ticaret Alanları" için emsal değerinin %60'ı alınmak suretiyle 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk değerleri belirlenmiştir. Dolayısıyla teklif edilen nazım imar planı değişikliğine ait plan açıklama raporunda verilmiş olan ve değişikliğe konu alanı



“Konut Alanı” gibi değerlendirmek suretiyle emsal değerinin tamamı alınarak yapılmış olduğu anlaşılan hesapların meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına ve planlamanın eşitlik ilkesine aykırılık teşkil ettiği belirlenmiştir.

Bununla birlikte bahse konu alanlarda yoğunluk değerlerinin mevcut durumda sehven hatalı hesaplanmış olabileceği hususu dikkate alınmış ve yeniden yapılan hesaplama neticesinde yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlenmesi gerektiği anlaşılmıştır.

Ayrıca 136, 137 ve 141 adaların İstasyon caddesine cepheli ilk parsellerinin “3. Derece Tali İş Merkezi” olarak düzenlenmesine ilişkin fonksiyon değişikliği, “Ticaret Alanı” bütünlüğü ve devamlılığının sağlanması adına olumlu bir düzenleme olarak değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak, söz konusu nazım imar plan değişikliği; değişikliğe konu adaların 3. Derece Tali İş Merkezi kullanımında yer alan kısımlarında yoğunluk değerlerinin; 101, 102, 103, 104, 121, 122, 136, 137, 141, 300, 383, 384, 385 adalar için 215 ki/ha, 901, 904, 908, 919, 920 nolu adalar için 210 ki/ha, 896, 899 ve 900 nolu adalar için 200 ki/ha olarak düzenlenmesi ile 900 adanın “3. Derece Tali İş Merkezi” kullanımında yer alan kısmının, 900 ada 7 (eski 2 ve 3) nolu parselin kadastro sınırına göre yeniden düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği NİP-852,5 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddesi maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 25.08.2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.09.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Darıca Belediyesi, G.22.b.23.c – 24.d nazım imar planı paftaları, İstasyon caddesi boyunda düzenlenen nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

17/09/2014
Mehmet Zekeriya ÖZAK
BAŞKAN VEKİLİ

Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Serap BİÇAK
Katip Üye (1. Yedek)