


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | |
|--|--|
|  KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | Karar Tarihi: 12.11.2015 Karar No : 629 |
| Konu | İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU |
| Dairesi | İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı |
| Evrak Tarih ve No | 08.05.2015 / 49938 |
| Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 1. oturumu 12.11.2015 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 2015-629 sayılı karardır. | |

KONU:

Darıca Belediyesi, Bayramoğlu Mahallesi, G22.b4, G22b.22b, G22b.18d ve G22b.23a nazım imar planı paftaları, 2014, 2033, 2037, 2039, 2040, 2041, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048 ve 2049 adalarda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.05.2015 tarih ve 73. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, 1/25000 ölçekli G22.b4, 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.d-22.b-23.a nazım imar plan paftaları, 2014-2033-2037-2038-2039-2040-2041-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049 ve 2359 nolu imar adalarında hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, 1/25000 ölçekli G22.b4, 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.d-22.b-23.a nazım imar plan paftaları, meri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Meskun Konut Alanı" ile "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalan 2014-2033-2037-2038-2039-2040-2041-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049 ve 2359 nolu imar adalarının "Ticaret-Turizm-Konut Alanı(TİCTK)" olarak planlanması, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Turizm Tesis Alanında" kalan 2014-2037-2039-2040-2043-2044-2045 nolu imar adaları, "Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları" kullanımında kalan 2033-2041-2046-2047-2048-2049 nolu imar adaları, "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" kullanımında kalan 2359 nolu imar adası ile büyük kısmı "Park ve Dinlenme Alanı" az kısmı "İmar Yolunda" kalan 2038 nolu imar adasının birleştirilerek imar ada formu ve ulaşım sistemi yeniden düzenlenen, bölgesine değer katacak, yüksek nitelikli ve karma arazi kullanım yapısına sahip "Ticaret-Turizm-Konut Alanı(TİCTK)" olarak planlanması, kaldırılan donatı alanlarına eşdeğer alan ile bölgeye gelen ilave nüfusun donatı ihtiyacının 2033-2048 ve 2049 nolu imar adalarının "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" ve "Park ve Dinlenme Alanı" olarak planlanması suretiyle karşılanmasını içeren 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak Kocaeli Valiliği- Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü ile Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Kocaeli Valiliği-Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü 03.06.2015 tarih ve 3801 sayılı yazısı ile; "....mevcut plandaki 8978 m² yüzölçümüne sahip Spor Tesisleri Alanına karşılık mülkiyeti kamuya ait ve yapılaşma müsait taşınmazların Spor Tesisleri Alanına dönüştürülmesi suretiyle uygun görüldüğü....",

-Belediyemiz, İtfaiye Dairesi Başkanlığı-Önleme Şube ve Eğitim Şube Müdürlüğü 17.04.2015 tarih ve 49938-4 sayılı yazısı ile; "....söz konusu plan değişikliği teklifinin Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğin 21 ve 22.maddelerinde belirtilen hususlara uyulması koşuluyla uygun görüldüğü....",

-Belediyemiz, Ulaşım Dairesi Başkanlığı- Ulaşım Planlama ve Etüt Proje Şube Müdürlüğü 29.06.2015 tarih ve 49938-4 sayılı yazısı ile; "....söz konusu plan değişikliğinin ulaşım açısından uygun olduğu..." dair görüş bildirmişlerdir.

Ayrıca Ulaşım Dairesi Başkanlığı-Ulaşım Planlama ve Etüt Proje Şube Müdürlüğü'nün 29.06.2015 tarih ve 49938-4 sayılı yazısı ekinde Bayramoğlu Karma Kullanım Projesine ait Trafik Etki Değerlendirme Raporunun yer aldığı ve söz konusu raporun sonuç kısmında ".....imar planında önerilen yolların mevcut trafik yükü kapasitesini aşmadığı, alanda önerilen 25.00 m ve 29.00 metrelik bulvarların taşıyıcı olup bölgeden gelecek veya çıkacak trafiği taşıyabilecek kapasite olduğu...." belirtildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, 1/25000 ölçekli G22.b4, 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.d-22.b-23.a nazım imar plan paftaları, 2014-2033-2037-2038-2039-2040-2041-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049 ve 2359 nolu imar adalarında hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi;

- 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinde "Ticaret-Turizm-Konut Alanı(TİCTK)" kullanımı getirilen alanlar üzerine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olacak şekilde "TİCTK" sembolünün eklenmesi ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında alanın etrafına "Özel Proje Alanı(ÖPA)" sınırının işlenmesi,
- 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı lejantına "Ticaret-Turizm-Konut Alanı(TİCTK)" kullanımının eklenmesi, 1/5000 ölçekli nazım imar planı lejantına "Özel Proje Alanı(ÖPA)" sınırının eklenmesi,
- "Ticaret-Turizm-Konut Alanlarına" ilişkin yapı inşaat alanı ve ayrılması gereken sosyal altyapı alanlarının çeşitleri ve alan büyüklüklerini ihtiva eden alan kullanım tablosunun aşağıdaki tabloda gösterildiği şekliyle 1/5000 ölçekli nazım imar planı lejantına ve yeni oluşturulacak "Özel Proje Alanı(ÖPA)"plan hükmü altına eklenmesi,

04 07

| | YAPI İNŞAAT ALANI | SOSYAL ALT YAPI ALANLARI | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ |
|---------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| TURİZM | 10000m ² | ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI | 23500m ² |
| TİCARET | 86000m ² | ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI | 7500m ² |
| KONUT | 480000m ² | ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI | 4000m ² |
| | | TEKNİK ALTYAPI ALANI | 2000m ² |
| | | DİNİ TESİS ALANI | 3000m ² |
| | | PARK ALANI | 12500m ² |
| TOPLAM | 576000m² | | 52500m² |

- Bölgede yapılan düzenleme sonucunda ortaya çıkan trafik yoğunluğunun azaltılması ve alanın kuzey bölgesi ile ulaşımının güçlendirilmesi adına Belediyemiz Meclisi'nin 11.06.2015 tarih ve 336 sayılı kararı ile onaylanan Gebze D-100 Planlama Bölgesi 1.Etap 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile entegre olacak şekilde, 4 ada 21 nolu parselin bulunduğu alanda güney-doğu, kuzey-batı istikametinde 20.00 metrelik imar yolu açılması, 4 ada 42 nolu parselin bulunduğu alanda doğu-batı istikametinden gelip güney-kuzey istikametine bağlanan 20.00 metrelik imar yolunun araçların dönüşünü kolaylaştıracak şekilde dönüş kurbunun düzeltilmesi, 4 ada 39 nolu parselin güneyinde yer alan imar yolları "Marmaray" ile ayrıldığından bu yolların bağlantısını sağlamak için alanda trompet kavşak düzenlemesinin yapılması, 2020 ada 4 nolu parselin batısında yer alan 20.00 metrelik imar yolunun 2039 ve 2040 nolu imar adalarının arasından geçen 25.00 metrelik imar yoluna bağlanması,
- Darıca 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerine;
 - Genel Hükümler başlığı altında yer alan 1.10 Maddesinden Sonra Gelmek Üzere; **"1.11. Karma Alan Kullanımları:(TİCK) Ticaret-Konut Alanı, (TİCT) Ticaret-Turizm Alanı, (TİCTK) Ticaret-Turizm-Konut Alanları : Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, Turizm+Ticaret, Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır."**

▪ Alan Kullanımları başlığı altında yer alan 2.11.maddesinden sonra gelmek üzere; "2.12. **Özel Proje Alanı:** Gerek bulunduğu konum, gerekse gelişme ve geliştirme potansiyeli göz önünde bulundurularak 2014-2033-2037-2038-2039-2040-2041-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049 ve 2359 nolu imar adalarını kapsayacak şekilde sınırları belirlenen (karma kullanım) Turizm+Ticaret+Konut kullanımı getirilen alandır. Söz konusu alanda yapılaşma koşulları 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan gösteriminde ifade edilen alan kullanım/yapılaşma oranı tablosunda verilen yapı inşaat alanlarını geçmeyecek şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir. Alan kullanım/yapılaşma oranı tablosunda gösterilen sosyal/teknik alt yapı alanlarının yerleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir. Bu alanlardan İmar Kanununun 18.maddesi çerçevesinde düzenleme ortaklık payından elde edilmesi gerekenler terk edilmeden alanda yapılaşmaya yönelik uygulama yapılamaz. Alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planını desteklemek amacıyla bu plan ile aynı anda ilgili belediye meclisinde karara bağlanmak üzere kentsel tasarım rehberi ve planı hazırlanabilir." plan hükmünün eklenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32.maddesi 2. bendi gereği **NİP-4175,2 NİP-852,15** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 06.11.2015

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.11.2015 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Darıca Belediyesi, Bayramoğlu Mahallesi, G22.b4, G22b.22b, G22b.18d ve G22b.23a nazım imar planı paftaları, 2014, 2033, 2037, 2039, 2040, 2041, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048 ve 2049 adalarda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Şaban SARIGÜLLE, Erhan UYSAL, Özcan ÖZER, Dilek TAN, Hüseyin YILMAZ, Zafer ŞİMŞEK, Abdulkadir HONÇA, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, İbrahim KARSLI, Serap ÖZMEN, Selahattin ALTINKAYA, Osman SÜDAN ve MHP Meclis Grubu Üyeleri, Vahit ERYILMAZ ile Hakan KARAKAŞ'ın ret oylarına karşın, oyçokluğu ile kabul edildi.

20.11.2015

İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN

Berna ABİŞ
Katip Üye

Özlem EKŞİ ŞAHİNKAYA
Katip üye (2.Yedek)

