


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 14.01.2016 Karar No : 40
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	11.12.2015 / 149533
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 1. oturumu 14.01.2016 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2016-40 sayılı karardır.	

KONU:

Darıca Belediyesi, G22b.18d, G22b.23a, G22b.23b, G22b.23c, G22b.24d nazım imar planı paftaları, 446162-449767 yatay 4518755-4514005 dikey koordinatları arasında yer alan muhtelif ada ve parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 17.12.2015 tarih ve 90. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, G22b.18d, G22b.23a, G22b.23b, G22b.23c, G22b.24d nazım imar planı paftaları, 446162-449767 yatay 4518755-4514005 dikey koordinatları arasında kalan ve meri nazım imar planında 3. Derece Tali İş Merkezi ve Meskun Konut Alanı kullanımında sahip muhtelif ada ve parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, G22b.18d, G22b.23a, G22b.23b, G22b.23c, G22b.24d nazım imar planı paftaları, 446162-449767 yatay 4518755-4514005 dikey koordinatları arasında kalan alanda hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifi ile, Fatih Sultan Mehmet, Tuzla ve İstasyon Caddeleri boyunca meri nazım imar planında 3. Derece tali iş merkezi kullanımına sahip parsellerin plan kararlarının gösterim tekniği açısından şematik olduğu bunun da uygulamada tereddüt oluşturduğu gerekçesiyle uygulama imar planı plan hükümleri doğrultusunda bahse konu parsellerin 3. Derece tali iş merkezi kullanımının parsel sınırı ile tanımlandığı ve Tuzla Caddesi'nin devamında ve Dr. Zeki Acar Caddesi boyunca yer alan meskun konut alanlarının bölgenin ticari eğilimleri çerçevesinde 3. Derece tali iş merkezi olarak düzenlendiği ve yapılan düzenlemeler sonrası değişen yeni yoğunluk değerlerinin plana aktarıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği ile ilgili olarak görüşü sorulan Ulaşım Daire Başkanlığı-Ulaşım Planlama ve Etüt Proje Şube Müdürlüğü'nün 08.12.2015 tarih ve 149533-3 sayılı kararında "...plan değişikliği ile bölgede belirlenen yoğunluk değerlerinin artırıldığı, yapılan bu düzenlemenin gelecekte oluşan trafik yükünü olumsuz yönde etkileyeceği..." ifade edilmiştir.

Ulaşım Daire Başkanlığı'nın plan değişikliğine yönelik görüşünde yoğunluk artışı olduğu ifade edilmesine rağmen değişiklik kapsamında yoğunluk artışı yapılmadığı, yoğunluk değişiminin plan hükümleri gereği parsellerin fonksiyon sınırlarında yapılan düzenlemelerden kaynaklandığı belirlenmiştir.

Teklif edilen nazım imar planı değişikliğinde bahse konu ticaret alanlarında nazım ve uygulama imar planları arasındaki uyumsuzlukların ve bu doğrultuda uygulamada yaşanan tereddütlerin giderilmesi amaçlanmıştır. Ancak, plan değişikliğine konu alanda parsel yapısı incelendiğinde farklı büyüklükte parsellerin yer aldığı belirlenmiş olup uygulama imar plan hükümleri doğrultusunda yapılaşmaya gidildiğinde birbirinden farklı ve uyumsuz yapı grupları inşa edileceği bunda kent dokusunu olumsuz etkileyeceği belirlenmiştir.

Sonuç olarak; teklif edilen nazım imar planı değişikliği kapsamında bölgenin ticari eğilimleri gözetilerek Tuzla Caddesi ve Dr. Zeki Acar Caddesi boyunca yeni düzenlenen 3. Derece Tali İş Merkezi kullanımının nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine uygun olduğu belirlenmekle birlikte, söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi, bölgede parsel yapısından kaynaklanan farklı yapılaşmaların önüne geçilmesi adına hem meri nazım imar planında yer alan hem de yeni önerilen yol boyu ticaret alanlarında parsel derinliği 30 metre ve altı olan parsellerde Belediyesinden geldiği şekliyle 3. Derece tali iş merkezinin parsel sınırı ile tanımlanması, diğer parsellerde ise uygulamaya esas olacak şekilde 30 mt derinliğinde yeni bir ifraz hattı belirlenerek uygulamanın bu doğrultuda yapılması, bu düzenlemelerin sadece ana yoldan cephe alan parsellerde uygulanması arka parsellerin eski kullanımına geri döndürülmesi ve yoğunluk değerlerinin bu kapsamda revize edilmesi suretiyle **Komisyonomuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-852,21** 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. 08.01.2016


Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.01.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Darıca Belediyesi, G22b.18d, G22b.23a, G22b.23b, G22b.23c, G22b.24d nazım imar planı paftaları, 446162-449767 yatay 4518755-4514005 dikey koordinatları arasında yer alan muhtelif ada ve parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

22/Ş.A./2016

İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN


Tuba ŞENSOY
Katip Üye


Berna ABİŞ
Katip Üye