


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 15.12.2016 Karar No : 685
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	09.09.2016 / 144025
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı Aralık ayı 1. birleşimi 1. oturumu 15.12.2016 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2016-685 sayılı karardır.	

KONU:

Darıca Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 22.09.2016 tarih ve 64. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi sınırları içerisinde Darıca Planlama Bölgesi 443678.467-4518916.621, 451131.148-4518916.621, 451131.148-4513305.164, 443678.467-4513305.164 koordinatları arasında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi sınırları içerisinde Darıca Planlama Bölgesi 443678.467-4518916.621, 451131.148-4518916.621, 451131.148-4513305.164, 443678.467-4513305.164 koordinatları arasında teklif edilen 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı teklifi ile; kurum görüşleri, güncellenen mülkiyet verileri ve jeolojik jeoteknik etüdlerin planlara aktarılması ile beraber ulaşım sistemi, sosyal ve teknik altyapı alanları, yoğunluk değerlerinde yeniden düzenleme yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planları revizyonu hazırlandığı belirlenmiştir.

Söz konusu nazım imar planı revizyonu teklifinin; halihazırda yürürlükte bulunan planların revize edilmesi, meri planların hatalardan arındırılarak daha sağlıklı hale getirilmesi, yenilenen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda gösterimlerin düzeltilmesi Darıca İlçesinin ve yaşayan halkın ihtiyaçları doğrultusunda imar planlarının güncellenebilmesi gerekçesiyle hazırlandığı anlaşılmaktadır.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak alınan kurum görüşleri incelendiğinde;

- Enerji Nakil Hatları'nın güncellenmesi amacı ile Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. ile yapılan yazışmalara Kocaeli İşletme Dağıtım Şebekeleri Veri Başmühendisliği'nin 28.05.2014 tarih ve 204 sayılı, Yapım ve Emlak Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 25.05.2015 tarih ve 241 sayılı yazıları ekinde yer alan verilerin iletildiği,
- Doğalgaz İletim Hatları'nın güncellenmesi amacı ile Palgaz Doğalgaz Dağıtım San. Ve Tic. A.Ş.'nin 03.04.2015 tarih ve 15-162 sayılı yazıları ekinde yer alan verilerin iletildiği,
- Kocaeli Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.03.2013 tarih ve 3388 sayılı, 26.03.2013 tarih ve 4621 sayılı yazıları ile güncelleme işlemi tamamlanan kıyı kenar çizgisinin iletildiği,
- Yapılan revizyon ile "**Park ve Dinlenme Alanı**" kullanımını değiştirilen parseller ile ilgili olarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Park ve Bahçeler Daire Başkanlığı'nın 15.08.2016 tarih ve 127380-1 sayılı yazısı doğrultusunda görüş alındığı,
- 17.11.2000 ve 29.01.2001 tarihinde onaylanan jeolojik etüt raporlarının paftalardan sayısallaştırılarak afete maruz alan ile taşkın alan sınırlarının planlara işlendiği,
- Milli Savunma Bakanlığı'nın 21.12.2001 tarih ve 4820 sayılı yazısı ile iletilen Mania Planı sınırlarının planlara işlendiği belirlenmiştir.

Teklif edilen nazım imar planı revizyonu kapsamında yapılan değişiklikler şu şekildedir:

Günübürlük Turizm Tesis Alanları;

- Özellikle ilçenin kuzeybatısında yer alan Bayramoğlu Yarımadası ve İstanbul İl sınırına yakın kesimlerde planlarda "**Günübürlük Turizm Tesis Alanı**" olarak gösterilmesine karşın, yapılaşmanın teşekkül ettiği ve ruhsat/iskan gibi konularda sorun yaşanan bölgelerde bu sorunların önüne geçerek, mağduriyet yaratmamak amacı ile kullanımın "**Turizm Tesis Alanı**" olarak değiştirildiği,
- Mülkiyet ve üzerinde yapılaşma olmasına karşın planlarda sehven "**Park ve Dinlenme Alanı**" olarak gösterilen 7104 nolu parselin bir kısmının "**Turizm Tesis Alanı**" olarak değiştirildiği,
- "**Spor Alanı**" olmasına karşın planlarda sehven "**Turizm Tesis Alanı**" olarak gösterilen tescil harici alanın "**Spor Alanı**" olarak düzenlendiği,
- Mevcutta plajın bulunduğu ancak sehven "**Turizm Tesis Alanı**" olarak gösterilen alanın "**Günübürlük Turizm Tesis Alanı**" olarak düzenlendiği,

Ulaşım;

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Otopark Alanı**" olarak gösterilmesine karşın 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmemiş otopark alanlarının planlara işlendiği,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer almasına karşın 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmemiş önemli ve en kesit olarak geniş imar yollarının planlara işlendiği,



- İlçedeki ana ulaşım kararlarında planda en kesiti sehven yanlış gösterilmiş aksların düzeltilmesi ve Eski Hükümet Caddesi'nin mevcut durumuna uygun olarak planlara işlenmesi dışında bir değişiklik yapılmadığı,

Sosyal-Donatı ve Teknik Altyapı Alanları ile diğer düzenlemeler;

1/5000 ölçekli nazım imar planında tüm donatıların çizim tekniğine uygun olarak yeniden değerlendirildiği belirlenmiş olmakla birlikte, parsel bazında yapılan incelemelerde;

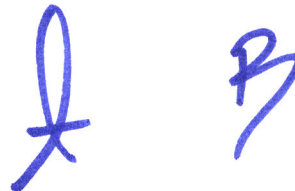
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Park Alanı**" olarak gösterilmesine karşın 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmemiş yeşil alanların "**Park ve Dinlenme Alanı**" olarak planlara işlendiği,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Teknik Altyapı Alanı**" olarak gösterilmesine karşın 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmemiş alanların "**Teknik Altyapı Alanı**" olarak planlara işlendiği,
- 241 ada 11 nolu parselin "**Park ve Dinlenme Alanı**" kullanımındaki kısmının "**Özel Sosyal Altyapı Alanı**" olarak düzenlendiği,
- "**Spor Alanı**" ve "**Park ve Dinlenme Alanı**" kullanımına sahip 1548 ve 1269 adaların bu kullanımlarının konumlarının ve büyüklüklerinin yeniden düzenlendiği, 1269 nolu parselde "**Belediye Hizmet Alanı**" ile "**İbadet Alanı**" oluşturulduğu, bu alan ile bütünleşecek şekilde 1599, 1598 ve 1597 nolu adaların "**Meskun Konut Alanı**" kullanımlarının "**3. Derece Ticaret Alanı**" olarak değiştirildiği,
- 7304 nolu parselin güneyinde yer alan "**Park ve Dinlenme Tesis Alanı**"nın "**Meskun Konut Alanı**" olarak düzenlendiği,
- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yol alanı olmasına karşın meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında sehven "**Park ve Dinlenme Alanı**" kullanıma sahip 1546, 1547, 1558 adaların kuzeyinde yer alan alanın "**Meskun Konut Alanı**" olarak düzenlendiği,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "**Demiryolu Alanı**" olarak gösterilen mülkiyeti Devlet Demir Yolları'na ait 678 ada 1 nolu parselin bu kullanımının "**Kamu Hizmet Alanı**" olarak düzenlendiği,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "**Mezarlık Alanı**" kullanımına sahip 269 ada 20 nolu parselin "**Park ve Dinlenme Tesis Alanı**" olarak düzenlendiği,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "**Yönetim Merkezi**" kullanımına sahip 156 ada 2, 3 ve 4 nolu parsellerin "**Park ve Dinlenme Tesis Alanı**" olarak düzenlendiği,



- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Meskun Konut Alanı**” kullanımına sahip 253 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu parsellerin “**Park ve Dinlenme Tesis Alanı**” olarak düzenlendiği,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Rekreasyon Alanı**” kullanımına sahip 293 ada 8 nolu parselin “**Park ve Dinlenme Tesis Alanı**” olarak düzenlendiği,
- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Park Alanı**” kullanımında yer alması nedeni ile meri nazım “**Park ve Dinlenme Tesis Alanı**” kullanımına sahip 7284 ve 7285 nolu parsellerin bir kısmının bu kullanımının “**Meskun Konut Alanı**” ve “**3. Derece Ticaret Alanı**” olarak değiştirildiği,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Askeri Alan**” kullanımına sahip tescil harici alanın plan yapımı sırasında alınan kurum görüşü doğrultusunda askeri alan sınırları içerisinde kalmaması nedeni ile “**Meskun Konut Alanı**” olarak düzenlendiği,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Park ve Dinlenme Tesis Alanı**” kullanımına sahip 1878 ada 1 nolu parselin “**İbadet Alanı**” olarak düzenlendiği,
- Özelleştirme Yüksek Kurulu’nun 11.03.2014 tarih ve 28938 sayılı kararı doğrultusunda “**Gelişme Konut Alanı**” kullanımına sahip olacak şekilde düzenlenen 657 ada 1 nolu parselin bu kullanımının bölgede spor tesisine duyulan ihtiyaç doğrultusunda “**Spor Tesis Alanı**” olarak düzenlendiği,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Küçük Sanayi Sitesi**” kullanımına sahip 9877 nolu parselin mevcuttaki kullanımına uygun olarak “**Akaryakıt ve Bakım İkmal İstasyonu**” olarak düzenlendiği,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Yönetim Merkezi**” kullanımına sahip 1209 ada 1 nolu parsel, 5569 nolu parsel, 4696 nolu parsel, 1976 ada 2 nolu parsel, 213 ada 3 ve 4 nolu parsellerin “**Belediye Hizmet Alanı**” olarak düzenlendiği,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Otopark Alanı**” kullanımına sahip 1314 ada 1 nolu parselin kuzeyinin mevcuttaki eğitim tesisi ile bütünleşecek şekilde “**Eğitim Tesis Alanı**” olarak düzenlendiği,
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki donatı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda kullanımlarının yönetmelikte belirtilen şekle uygun olarak yeniden düzenlendiği,
- Park ve Dinlenme Tesis Alanları dışında sosyal donatı alanları büyüklüğünde bir azalma olmadığı,

Yoğunluk ve Nüfus Değerleri

- Alan içerisindeki meskun konut alanları ve ticaret alanlarının yoğunluk değerlerinin nüfus artışı getirmeksizin 1/5000 ölçekli nazım imar planında yeniden düzenlendiği,



hatta ilçe genelinde ticari alanların sürekliliğinin sağlanması ve ana akslarda ticaretin geliştirilmesi amacı ile Dr. Zeki Acar Caddesi, Atatürk Caddesi üzerinde yeni ticari alanların oluşturulması sonucu nüfusun azaldığı,

- Gebze Ticari Merkez'e yakın konumlu olan 2359 ada 1 nolu parselin bir kısmı ile, 1280 ve 1281 nolu adaların alanda kullanım kararı olarak bütüncül bir planlamaya gidilmesi ve bölgenin gelişme potansiyelleri doğrultusunda ticari alan olarak belirlendiği,

Jeolojik Yapı:

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında, jeolojik jeoteknik etüt verileri doğrultusunda zemin yapısı AMB (Afete Maruz Bölge) formasyonunda olan alanlar plan üzerinde gösterildiği, planlı sahada yer alması nedeni ile meri planlarda kullanımlarının değiştirilmediği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan notu düzenlemesi ile bu durumun yarattığı sıkıntıların çözüleceği, tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; yoğunluk artışı ve donatı eksikliğine yol açmayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, **“3. Derece Ticaret Alanı”** kullanımına sahip 5877 nolu parselin **“Meskun Konut Alanı”**, **“Akaryakıt ve Bakım İkmal İstasyonu”** kullanımına sahip 9877 nolu parselin meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olarak **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”**, 7304 nolu parselin güneyinde yer alan **“Park ve Dinlenme Tesis Alanı”**nın bu kullanımının korunması, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında **“Askeri Alan”** kullanımına sahip tescil harici alanın bahse konu kullanımının alan ile ilgili parsel bazında bir görüş olmaması nedeni ile meri plana uygun olarak bırakılması ve revizyon sınırı dışına alınması, Belediyemiz Meclisi'nin 11.08.2016 tarih ve 460 sayılı kararı ile 1/25.000 ölçekli planlarda **“Diğer Tarım Alanı”** olarak düzenlenen, 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında ise plan onama sınırı dışında bırakılan ancak teklif edilen planda **“Ağaçlandırılacak Alan”** kullanımında kalan 1874, 1871, 1870, 1869, 1868, 1867, 1866, 1865 nolu adaların bulunduğu bölgenin **plan onama sınırı dışına çıkarılması**, yapılan değişiklikler nedeni ile azalan **“Park ve Dinlenme Tesis Alanı”**na eşdeğer alanın bu bölgede oluşturulması, mevcutta **“Mezarlık Alanı”** olarak kullanılan 235 nolu adanın **“Ağaçlandırılacak Alan”** kullanımının **“Mezarlık Alanı”** olarak değiştirilmesi, 253 ada 24 nolu parselin **“Ağaçlandırılacak Alan”** kullanımının bölgedeki rekreasyon ve park alanları ile bütünleşecek şekilde **“Park ve Dinlenme Tesis Alanı”** olarak değiştirilmesi, 405 ada 5, 6 ve 7 nolu parseller ile ilgili olarak Belediyemiz Meclisi'nin 14.07.2016 tarih ve 374 sayılı kararının planlara işlenmesi, Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama ve Etüt Proje Şube Müdürlüğü'nün 17.10.2016 tarih ve 146050 sayılı yazısında belirttikleri düzenlemelerin planlara aktarılması, plan notlarındaki tanımların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda yapılan plana ve lejandına uygun olarak düzenlenmesi ve 1/25000 ölçekli nazım imar planını etkileyen değişikliklerin plana işlenmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/5000 NİP-852,31 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 29.11.2016

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.12.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Darıca Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Erhan UYSAL, Özcan ÖZER, Dilek TAN, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Abdulkadir HONÇA, Selahattin ALTINKAYA, Orhan TANIŞ, Osman SÜDAN ile MHP Meclis Grubu Üyeleri, Vahit ERYILMAZ, Hakan KARAKAŞ'ın ret oylarına karşın, **oyçokluğu** ile kabul edildi.

27.12./2016



İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN

Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye