



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	12.09.2024
	Karar No	447
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.08.2024	2024-3673110
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 12.09.2024 Perşembe günü saat 15:30 'da yaptığı toplantısında alınan 447 sayılı karardır.		

KONU:

Darıca İlçesi, Fevzi Çakmak ve Abdi İpekçi Mahalleleri, G22.b.24.a nazım, G22.b.24.a.3c-3d-4c uygulama imar plan paftaları, 1023 adanın güneyi ile, 1014 ada, 5, 721 ada, 9 -10 parseller ve 728 ada, 7 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.08.2024 tarih ve 58. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, Fevzi Çakmak ve Abdi İpekçi Mahalleleri, G22.b.24.a nazım, G22.b.24.a.3c-3d-4c uygulama imar plan paftaları, 1023 adanın güneyi ile, 1014 ada, 5, 721 ada, 9 -10 parseller ve 728 ada, 7 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; : Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 08.07.2024 tarih ve 3601644 sayılı yazısı ile, Gebze ve Darıca İlçelerinde Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü tarafından kamulaştırma sahası içerisindeki Eskihisar-Topçular 2. Feri Hattı kapsamında kamulaştırılması yapılan parseller ile 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında imar uygulaması yapılan parsellerde mükerrerlik olduğu belirtilerek Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırdığı parsellerdeki mükerrerliğin giderilebilmesi adına;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 1006 adanın batısında bulunan ve planlarda işli olmayan 10.00 metrelik imar yolunun mevcuta göre işlenmesi, 10.00 metrelik yolun güneyinde kalan adanın "Park Alanı" olarak kullanımının devam ettirilmesi, kuzeyinde oluşan adanın ise "Meskun Konut Alanı" kullanımına dahil edilmesi,
- Azaltılan "Park Alanı" kullanımının ise 1014 ada, 5 No'lu parsel, 728 ada, 7 parsel, 721 ada, 8 ve 10 No'lu parsellerin 310 kişi/ha ve 245 kişi/ha yoğunluklu "Meskun Konut Alanı" kullanımlarında kalan kısımlarının "Park Alanı" kullanımına dönüştürülmesi suretiyle karşılanması,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise, 1006 adanın batısında bulunan ve planlarda işli olmayan 10.00 metrelik imar yolunun mevcuta göre işlenmesi, 10.00 metrelik yolun güneyinde kalan adanın "Park Alanı" olarak kullanımının devam ettirilmesi, kuzeyinde oluşan adanın ise 3/A-3/3 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımına dahil edilmesi,
- Azaltılan "Park Alanı" kullanımının ise, 728 ada, 7 parsel, 721 ada, 8 ve 10 No'lu parsellerin 3/A-3/3, 0.40/1.20 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımında kalan kısmının ve 1014 ada, 5 No'lu parselin 5/A-3/3, 0.30/0.90 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımının "Park Alanı" kullanımına dönüştürülmesi suretiyle karşılanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişiklikleri teklifi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na hazırlandığı tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin İl Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;



-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube M
3665144 sayılı yazısı ile; "...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliğinin 21 ve 22. Maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü ..."

- İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 22.08.2024 tarih ve 10257832 sayılı yazısı ile "...Müdürlüğümüz arşivinde yer alan verilerden yararlanarak yapılan incelemede; ilgi yazı ekinde gönderilen çalışma alanının tescilli doğal sit alanı ve onaylı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmadığı görülmüş olup, parsel üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı anıt ağaca rastlanılmamıştır.Yapılacak planlama çalışmalarının 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer meri mevzuat hükümleri doğrultusunda yapım aşısı hususunda...;"

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı 12.08.2024 tarih ve 3672454 sayılı yazısı ile; "...Söz konusu plan değişikliği sonucu oluşacak otopark ihtiyacının parsellerin kendi içinde çözümlenmesi kaydıyla ulaşım açısından uygun görülmektedir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Sonuç olarak; meri mevzuat, temel planlama prensipleri ile nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmeyen 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 411065609 (1/5000), UİP- 411065608 (1/1000)** şeklinde teklif numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere evrakın Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. 29.08.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.09.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Darıca İlçesi, Fevzi Çakmak ve Abdi İpekçi Mahalleleri, G22.b.24.a nazım, G22.b.24.a.3c-3d-4c uygulama imar plan paftaları, 1023 adanın güneyi ile, 1014 ada, 5, 721 ada, 9-10 parseller ve 728 ada, 7 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Zinnur BÜYÜKGÖZ
Meclis 1.Başkan Vekili

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye