



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	12.07.2018
	Karar No	375
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.02.2018	2018-582
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 12.07.2018 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 375 sayılı karardır.		

KONU:

Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi, G22b3 ve G22b.13c/G22b.14d/G22b.19a nazım imar planı paftalarında, Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi, Şekerpınar Gişeler Bağlantı yolu ve Anadolu otoyolu arasında yer alan bölgede fonksiyonların değiştirilmesi ile ilgili 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.02.2018 tarih ve 78. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi; G22.b.13.c-14.d.19a nazım imar planı paftaları dahilinde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi, Şekerpınar Gişeler Bağlantı Yolu-Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi ve Anadolu Otoyolu arasında yer alan G22b.13c-14d-19a nazım İmar planı paftaları sınırları içerisinde yer alan Depolama Alanı, Kentsel Çalışma Alanı, Sanayi Alanı ve Ticaret Alanı kullanımlı bölgede;

- Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan Depolama Alanlarının bir kısmı ile Kentsel Çalışma ve Sanayi alanlarının tamamının kullanımları kaldırılarak Ticaret alanı (M3) kullanımına dönüştürüldüğü,

- Ulaşım sisteminin genel olarak mevcut plandaki hali ile düzenlendiği, yalnızca 20.00 m'lik imar yolunun sürekliliğini devam ettirebilmek amacıyla nazım imar planı ölçeğinde görünmeyen ancak uygulama imar planında 12.00 m genişliğe sahip imar yolunun 20.00 m olarak düzenlendiği ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında da ulaşım şemasının bu şekilde revize edildiği,

- 530 ada 1 nolu parselde yer alan Sağlık Tesis Alanının kaldırılarak İlköğretim Tesis Alanı olarak düzenlendiği,

- Sanayiden ticarete dönüştürülen alanın bir kısmının (480, 481, 482, 483 adalar) Ortaöğretim Tesis Alanı olarak düzenlendiği ve batısında kalan Park Alanı sınırlarının yeniden düzenlendiği,

- 786 ada 4 parselde bulunan Akaryakıt İstasyonunun kuzeyinde bulunan otopark alanı sınırlarının yeniden düzenlendiği belirlenmiştir.

- Bilgi amaçlı gönderilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelendiğinden ulaşım şemasının genel olarak korunduğu, yalnızca bazı imar yollarının kullanımların değişmesi ile beraber kaldırıldığı tespit edilmiştir.





- 531 ada 7 nolu parselde yer alan ve bölgeye hizmet edecek kapsamlı sağlık kuruluşu ihtiyacını karşılaması planlanan Sağlık Tesis Alanı kullanımının korunduğu,

- Alan dağılımı ve nüfus hesapları ile ilgili olarak, 1/5000 ölçekli nazım imar planı alan dağılım tablosu değerleri incelendiğinde, sosyal donatı alanlarından Sağlık tesis alanının azaltıldığı ve teknik altyapı alanında bir miktar azalma olduğu tespit edilmiştir. Bunun dışında söz konusu alanda Kentsel Çalışma ve Sanayi Alanlarının tamamı, Depolama Alanının ise bir kısmının M3 lejantlı Ticaret alanı olarak düzenlenmesi ile beraber alana nüfus getirildiği, buna karşılık donatıların bir kısmında artış yapılmış olsa da artan nüfusun ihtiyacını karşılamadığı belirlenmiştir. Ancak teklif edilen dosyanın plan açıklama raporu incelendiğinde; alandaki nüfus artışının gerekçesi olarak, meri uygulama imar planından önce alanda 2003 yılında onaylı Şekerpınar belde belediyesi imar planlarında bölgede konut alanı kullanımının da yer almasından dolayı alanda yeni planla teklif edilen nüfustan daha fazla nüfus barındırdığı belirtilmiştir.

Söz konusu 2003 yılı onaylı Şekerpınar 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tarafımızca incelenmiş ve değişikliğe konu alanda önerilen nüfusta yine de düzenleme yapılması gerektiği belirlenmiştir. Bu doğrultuda değişikliğe konu alanda yalnızca TEM Otoyolundan cephe alan yapı adalarının nüfus barındırmayacak şekilde salt Ticaret Alanı olarak düzenlenmesi suretiyle alandaki nüfus ve donatı dengesinin sağlanacağı tespit edilmiştir.

Ayrıca söz konusu plan değişikliği ile ilgili olarak Kocaeli Valiliği-İl Sağlık Müdürlüğü ve Belediyemiz Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş ve İl Sağlık Müdürlüğü'nün 08.03.2018 tarih ve E.6590 sayılı yazısı ile gelen görüşte söz konusu parselde yatırıma alınması planlanan sağlık tesisi alanı olduğundan kullanım değişikliğinin uygun görülmediği ifade edilmiştir.

Sonuç olarak, söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, yukarıda ifade edilen hususlar doğrultusunda, TEM Otoyolundan cephe alan yapı adaları ve konum itibari ile konut kullanımına uygun olmadığı belirlenen 420 adanın değişikliğe konu kısmının M1 (1. Derece İş Merkezleri) olarak düzenlenmesi, söz konusu lejantın meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı gösterimlerine eklenmesi ve Çayırova Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinin **2.3.14.** Maddesi olarak, "**Tali iş merkezleri (1. Derece Merkezler) Planlamanın desantrilizasyonu için önerilen 1. Derece ticaret merkezleri, hizmetler sektörünün yoğunlaştığı, bölgesel gereksinimlerin karşılandığı alt merkezlerdir.**

Bu merkezler, bölgesinde öncelikle konut, sanayi ve diğer kentsel kullanımlara hizmet veren alanlardır.

Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler yer alabilir.

Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike yada olumsuzluk arzeden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. Durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir." ifadelerinin eklenmesi, 786 ada 4 parselde bulunan Akaryakıt İstasyonunun kuzeyinde bulunan otopark alanı ile ilgili düzenlemenin Belediyesince sehven yapıldığı belirtildiğinden meri plandaki haliyle yeniden düzenlenmesi, ayrıca ilgili kurum kaldırılması ile ilgili olarak olumsuz görüş bildirdiğinden 530 ada 1 nolu parselde yer alan Sağlık Tesis Alanının korunması suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**



Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-4174,9 ve NİP-851,76** (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddelerine istinaden, Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. **06.07.2018**

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.07.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi, G22b3 ve G22b.13c/G22b.14d/G22b.19a nazım imar planı paftalarında, Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi, Şekerpınar Gişeler Bağlantı yolu ve Anadolu otoyolu arasında yer alan bölgede fonksiyonların değiştirilmesi ile ilgili 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 Erhan UYSAL, Ercan UMUTLU, Özcan ÖZER, Salih IŞIK, Dilek TAN, İbrahim KARSLI, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Abdulkadir HONÇA, Orhan TANIŞ'ın ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU

Katip Üye
Tuba ŞENSOY

Katip Üye
Berna ABİŞ