



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	12.11.2020
	Karar No	436
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.10.2020	2020-1239059
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 12.11.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 436 sayılı karardır.		

KONU:

Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, G22.b.19.a nazım imar planı paftası, 569, 568, 572, 573, 5603, 585 No'lu adalar ve 587 ada 20 No'lu parsel ile 569 ada 1 No'lu parselin batısında kalan tescil harici alan, 735 ada 3 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan, 587 ada 20 No'lu parsel ile 585 ada 2 No'lu parsel arasında kalan tescil harici alanda hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.10.2020 tarih ve 71. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, G22.b.19.a nazım imar planı paftasında 5603 nolu ada ile söz konusu adanın içerisinde kalan tescil harici alan, 585 nolu ada ve batısında kalan tescil harici alan, 572 ve 573 nolu adalar ve güneyinde kalan tescil harici alanlar, 735 nolu adanın doğusunda kalan tescil harici alan, 569 ada 1 nolu parsel ve civarındaki tescil harici alan, 568 ada 1, 2, 4 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Çayırova Belediye Başkanlığı'nın talebi doğrultusunda, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, G22.b.19.a nazım imar planı paftasında 5603 nolu ada ile söz konusu adanın içerisinde kalan tescil harici alan, 585 nolu ada ve batısında kalan tescil harici alan, 572 ve 573 nolu adalar ve güneyinde kalan tescil harici alanlar, 735 nolu adanın doğusunda kalan tescil harici alan, 569 ada 1 nolu parsel ve civarındaki tescil harici alan, 568 ada 1, 2, 4 nolu parsellerde öncelikle ilçe bütününde yeşil alan sürekliliğinin sağlanması adına, akabinde uygulama sonrası ortaya çıkan mülkiyet sorunlarının giderilmesi amacıyla,

- Meri imar planlarında 5603 nolu adanın güneyinde kalan doğu- batı istikametli, 24.00 mt. genişliğindeki imar yolunun 15.00 mt. olarak düzenlenerek 531 nolu adanın kuzeyinde kalan 24.00 mt genişliğindeki imar yolu ile kavşak yapacak şekilde düzenlendiği,

- 665 k/ha yoğunluğa sahip Mevcut Konut Alanı kullanımlı 5603 nolu ada ile söz konusu adanın içerisinde kalan, tescil harici Park ve Dinlenme Alanı, 255 kişi/ha yoğunluğa sahip 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı fonksiyonlu 585 ada 1 nolu parsel, 330 kişi/ha yoğunluğa sahip Mevcut Konut Alanı kullanımlı 585 ada 2 nolu parsel ve güneybatısında, Park ve Dinlenme Alanı fonksiyonlu tescil harici alanın tek bir yapı adası şeklinde düzenlenerek oluşan adanın kuzey kesiminin Mevcut Konut Alanı, güneydoğu kesiminde ise bir miktar alanın Mevcut Konut Alanı, bir kısmının 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı (M3)



olarak düzenlenerek, adanın güney kesiminin bölge parkı olacak şekilde kullanılması amaçlanarak Çayırova İlçesi sınırları dahilinde sürdürülebilir ve nitelikli bir yeşil aks oluşturmak adına Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlenmesi,

- Ortaöğretim Tesis Alanı kullanımlı 569 ada 1 nolu parselin yüzölçümü küçültülerek ada formunun düzenlenmesi,

- Mevcut Konut Alanı kullanımlı 568 ada 2 nolu parsel, 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı fonksiyonu 573 ada 1 parsel ve 572 ada 2 nolu parselin bir kısmı ile, 572 ada 3 ve 4 nolu parseller ve 573 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 nolu parsellerin tamamı bununla birlikte söz konusu parsellerin arasında kalan tescil harici alanın yeşil aksların sürekliliğinin sağlanması adına Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği, 572 ada 1 nolu parselin tamamı ile 568 ada 4 nolu parselin bir kısmı, 573 ada 1 parsel ve 572 ada 2 nolu parselin bir kısmının Mevcut Konut Alanı olarak düzenlenmesi,

- 735 nolu adanın doğusunda kalan, Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı tescil harici alanın 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı olarak düzenlenmesi,

- 572 ve 573 nolu adaların güneyinde kalan, Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı tescil harici alanın 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Başkanlığı tarafından hazırlandığı tespit edilmiştir.

Söz konusu plan teklifine ilişkin Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile Kocaeli İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden görüş talep edilmiş olup,

a) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 06.08.2020 tarih ve 1151998 sayılı cevabi yazısında 442 sokak ile 471 nolu sokakların kesişiminin bir kavşakla sağlanması, 510 ve 459 nolu sokakların genişliğinin 24.00 mt olarak korunmasının öngörüldüğü,

b) Kocaeli İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 24.09.2020 tarih ve 13439371 sayılı cevabi yazısı ile 569 ada 1 nolu parselde halihazırda bir eğitim tesisinin bulunduğu, plan değişikliği ile söz konusu donatı alanının yüzölçümünde öngörülen azalmanın uygun görülmediği anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak; ticaret ve konut alanlarında toplam yüzölçümün korunduğu ve yeşil alan miktarında önemli bir artış öngörerek yeşil akslarda sürdürülebilirliğin sağlanmasının amaçlandığı teklif nazım imar planı değişikliğinin, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda,

a) 5603 nolu adanın batısında, kuzey-güney istikametli 15.00 mt genişliğinde imar yolu oluşturulması, ulaşım akslarındaki değişiklik sonucu oluşan imar adalarında nüfus yoğunluklarının 568, 5603 ve 585 nolu adaların bulunduğu mevcut konut alanları için 600 kişi/ha olarak, 585 ada 1 nolu parselin kaldığı 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı nüfus yoğunluğunun ise 300 kişi/ha olarak

b) Yüzölçümünde azalma öngörülen 569 ada 1 nolu parseldeki Ortaöğretim Tesis Alanının yüzölçümünün meri imar planlarındaki yüzölçümü korunarak ada formunun düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun** görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41626388** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesi gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 04.11.2020



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.11.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, G22.b.19.a nazım imar planı paftası, 569, 568, 572, 573, 5603, 585 No'lu adalar ve 587 ada 20 No'lu parsel ile 569 ada 1 No'lu parselin batısında kalan tescil harici alan, 735 ada 3 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan, 587 ada 20 No'lu parsel ile 585 ada 2 No'lu parsel arasında kalan tescil harici alanda hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYIR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARIKÇI, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Gökür BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, İsmet GÜRLER'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTCİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ile SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT ile Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ'ın ret, oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye