




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALIŞINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	10.10.2019
	Karar No	371
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.09.2019	2019-719310
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 10.10.2019 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 371 sayılı karardır.		

KONU:

Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi, G22b3 ve G22b18b- 19a nazım imar planı paftaları, 418 ada 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 ve 56 nolu (eski 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 nolu) parsellerde hazırlanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.09.2019 tarih ve 49. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi, 1/25.000 ölçekli G22b3 ve 1/5.000 ölçekli G22b18b- 19a nazım imar planı paftalarında kalan 418 ada 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 ve 56 nolu (eski 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 nolu) parsellere ilişkin hazırlanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi, 1/25.000 ölçekli G22b3 nazım imar planı paftasında Sanayi Alanı, 1/5.000 ölçekli G22b18b- 19a nazım imar planı paftalarında Sanayi Alanı kullanımında kalan 418 ada 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 ve 56 nolu (eski 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 nolu) parsellerde Çayırova Belediye Başkanlığı'nın 04.04.2018 tarih ve 3492 sayılı yazısında yer alan sanayi yoğunluğunun azaltılması ve dağınık vaziyette, merdiven altı niteliğinde, sokak aralarında yer seçmeye başlayarak kentleşme anlamında olumsuz neticelere sebebiyet verecek kullanımların gerek yaşam standartları, gerek kullanım standartlarının yükseltilmesi ifadesine istinaden düzenli ve planlı bir küçük sanayi sitesi yapılabilmesi amacıyla kullanımının Küçük Sanayi Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin değişiklik teklifi sunulduğu, ancak söz konusu teklifin Belediyemiz Meclisi'nin 15.11.2018 tarih ve 573 sayılı kararı ile "... teklif edilen nazım imar planı değişikliğinin amaç olarak planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu, ancak bahse konu sorun ve olumsuzlukların bertarafına yönelik yapılan çalışmaların eksik ve yetersiz olduğu gerekçesi..." ile kabul edilmediği tespit edilmiştir.

Belediyemiz Meclisi'nin red gerekçeleri değerlendirilerek, plan değişikliğine konu alana ilişkin analiz, saha çalışmaları ve mülkiyete ilişkin araştırmaların tamamlanması ile birlikte, ilgili kurumlardan görüş talep edilmiş olup;

- Belediyemiz Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı 26.06.2018 tarih ve 133858 sayılı cevabi yazısı ile bölgede oluşacak otopark ihtiyacının giderilmesi için Genel Otopark Alanı belirlenmesi suretiyle herhangi bir sakinca teşkil etmediği,





- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 16.07.2018 tarih ve 91728 sayılı cevabi yazısı ile 418 ada 45 nolu parsel ile ilişkin herhangi bir yatırımın bulunmadığı, yapılacak plan değişikliğinin uygun olarak değerlendirildiği hususunda görüş bildirdiği,

- Çayırova Belediye Başkanlığı'nın 09.08.2019 tarih ve 5500 sayılı cevabi yazısında ise; küçük sanayi alanı olarak öngörülen alanın uygulama imar planında ifade edilen 10.00 mt. genişliğinde imar yolunun genişliğinin 15.00 mt. veya 20.00 mt. olarak revize edilmesi, tüm bunlarla birlikte fonksiyon ve arazi kullanım kararlarının bütünlüğü adına 418 ada 57 ve 58 nolu parseller boyunca imar yolu oluşturulması yönünde görüş bildirildiği anlaşılmaktadır.

- Öte yandan Kocaeli Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan 29.05.2018 tarih ve 117184 sayılı yazı ile plan değişikliği teklifine ilişkin görüş talep edilmiş ancak herhangi bir cevap alınmamış, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8-2 bendi uyarınca ilgili kurum görüşünün uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Her ne kadar Çayırova Belediye Başkanlığı'nın görüşünde plan değişikliğine konu alanın güneyinde kalan imar yolu genişliğinin 15.00 mt veya 20.00 mt olarak revize edilmesi ifade edilmiş olsa da öngörülen imar yolu için sürekliliğin sağlanamayacağı, dolayısıyla planlama ilke ve esaslarına aykırılık teşkil edeceği, öte yandan 418 ada 57 ve 58 nolu parseller boyunca oluşturulması talep edilen imar yolunun imar uygulaması tamamlanmış bir bölgede kamulaştırmayı zorunlu kılacağı, kamuya ilave kamulaştırma maliyeti yükleyeceği gerekçesiyle kamu yararı ilkesine aykırılık teşkil edeceği hususu mütalaa edilmektedir.

Sonuç olarak; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından, bahse konu kurum görüşleri doğrultusunda, 418 ada 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 ve 56 nolu parsellerde hazırlanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi şahıs mülkiyetli 418 ada 56 nolu (eski 418 ada 35 nolu) parselde mülkiyet ediniminin güç olacağı, plan bütünlüğüne aykırılık teşkil edeceği gerekçesiyle, kullanımının Sanayi Alanı olarak korunması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP:4174.17, NİP:851.95** şeklinde PİN (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. 18.09.2019

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.10.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi, G22b3 ve G22b18b- 19a nazım imar planı paftaları, 418 ada 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 ve 56 nolu (eski 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 nolu) parsellerde hazırlanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

**Başkan V.
Yaşar ÇAKMAK**

**Katip Üye
Fatmanur ÇELİK**

**Katip Üye
Berna ABİŞ**