



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	17.06.2021
	Karar No	289
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.04.2021	2021-1484180
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 17.06.2021 Perşembe günü saat 15.00 'da yaptığı toplantısında alınan 289 sayılı karardır.		

KONU:

Dilovası Belediyesi, Köseler Mahallesi, G23.a.4 ve G23.a.12.c-d nazım imar planı paftaları, 274 ada 34, 41, 42, 49, 70, 115, 116 No'lu parseller ve çevresi ile 276 ada 3, 4 No'lu parseller ve çevresi, 284 ada 35 No'lu parsel ve çevresini kapsayan alanda 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 24.05.2021 tarih ve 66. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Köseler Mahallesi, G23.a.4 ve G23.a.12.c-d nazım imar planı paftası, kalan 274 ada 34, 41, 42, 49, 70, 115, 116 No'lu parseller ve çevresi ile, 276 ada 3, 4 No'lu parseller ve çevresi, 284 ada 35 No'lu parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu talep doğrultusunda, Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Köseler Mahallesi, G23.a.4 ve G23.a.12.c- d nazım imar planı paftalarında kalan 274 ada 34, 41, 42, 49, 70, 115, 116 No'lu parseller ve çevresi ile, 276 ada 3, 4 No'lu parseller ve çevresi, 284 ada 35 No'lu parsel ve çevresinde, Dilovası Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 21.01.2021 tarih ve 510 sayılı talebine istinaden ulaşım şeması ve kullanımlarda değişiklik öngören;

1/25000 ölçekli nazım imar planında;

- Kısmen “Orman Alanı”, kısmen İmar Yolu, kısmen de “Gelişme Konut Alanı” kullanımında kalan 284 ada 35 No'lu parselin “Orman Alanı” kullanımında kalan kısmının “Gelişme Konut Alanı” olarak düzenlenmesi,

1/5000 ölçekli nazım imar planında;

- Planlama alanının güney kısmında 274 No'lu adada bulunan “**Ticaret Alanı**” kullanımının devamlılığını sağlayacak şekilde kuzey aksında devam ettirilmesi ve kuzeyden geçen 25.00 m'lik imar yolu ile alanın güneyinde kalan 20.00 m'lik imar yoluna bağlanan 15.00 m'lik yolu besleyecek şekilde ulaşım şemasının yeniden oluşturulması ve ulaşım hiyerarşisinde 10.00 m'lik imar yolunun 20.00 m'lik imar yoluna bağlanamayacağı göz önünde bulundurularak, 20.00 m'lik imar yoluna bağlanan güneydeki 10.00 m'lik imar yolunun kaldırılması,

- 274 ada 28, 32 ve 33 No'lu parsellerin bir kısmında yer alan “**Teknik Altyapı Alanı**” kullanımı ile 274 ada 33, 35 ve 36 No'lu parsellerin bir kısmında yer alan “**Otopark**”



Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarının yeni oluşan ulaşım şemasına göre formlarının düzenlenmesi,

- Bununla birlikte yeni oluşan ulaşım sistemi ve yeşil alan bütünlüğü göz önünde bulundurulduğunda, kaldırılan **“Park Alanı”** ve imar yolu kullanımlarına eşdeğer alan olarak da, 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan onama sınırı dışında kalan 284 ada 35 No’lu parselin **“Orman Alanı”** kullanımının bir kısmının **“Park Alanı”** olarak düzenlenmesi, alanın kuzeydoğu kısmında 274 ada 2 No’lu ve 0/PARK olarak tescilli parsellerde kalan park alanı kullanımının artırılarak, 20.00 m’lik imar yolunun düzenlenmesi ve imar planı plan onama sınırı içerisine dahil edilmesine yönelik hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından hazırlandığı tespit edilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve İtfaiye Dairesi Başkanlığına görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 25.03.2021 tarih ve 144680 sayılı yazısı ile; “...“Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik” gereği plan tadilatı yapılmasında sakınca olmadığı...”

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı 09.04.2021 tarih ve 1481156 sayılı yazısı ile; bahse konu plan değişikliği “...plan değişikliği için hazırlanan krokinin ekte olduğu” şekilde görüş bildirildiği belirlenmiştir.

Sonuç olarak; sadece alanda kuzey-güney aksını birbirine bağlayan 15.00 m’lik aksta “Ticaret Alanı” kullanımının alanda benzer şekilde yer alan parseller için emsal teşkil edeceği, dolayısıyla imar planlarının bütünlük ve sürdürülebilirliğini zedeleyici nitelikte olacağı, mevcutta yer alan “Ticaret Alanı” kullanımlarının yeterli olması sebebiyle teklif edilen “Ticaret Alanı” kullanımlarının “Konut Alanı” olarak kalması suretiyle 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41695424** ve **NİP-41777867** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.10.06.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.06.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Dilovası Belediyesi, Köseler Mahallesi, G23.a.4 ve G23.a.12.c-d nazım imar planı paftaları, 274 ada 34, 41, 42, 49, 70, 115, 116 No’lu parseller ve çevresi ile 276 ada 3, 4 No’lu parseller ve çevresi, 284 ada 35 No’lu parsel ve çevresini kapsayan alanda 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye