


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | |
|---|---------------------------------------|--------------|
|  KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>GALİSİNKA OLUYOR</small> | Karar Tarihi | 10.02.2022 |
| | Karar No | 89 |
| Konu | İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu | |
| Dairesi | İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı | |
| Evrak Tarih ve No | 08.01.2022 | 2022-1905359 |
| Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 10.02.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 89 sayılı karardır. | | |

KONU:

Çayırova Belediyesi, Atatürk Mahallesi, G22b.18a-18b nazım imar planı paftaları, 13210 No'lu parselde hazırlanan nazım imar plan değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.01.2022 tarih ve 72. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Atatürk Mahallesi, G22.b.18.a ve 18.b nazım imar planı paftalarında kalan 13210 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Atatürk Mahallesi, G22.b.18.a ve 18.b nazım imar planı paftalarında yer alan bahse konu parselin bir kısmı 230 ki/ha yoğunluklu *T3 Ticaret Alanı*, bir kısmı *Park Alanı*, bir kısmı *Otopark Alanı*, bir kısmı *Belediye Hizmet Alanı* ve bir kısmı ise *Eğitim Tesis Alanı* kullanımında olan alanın kuzey kısmında yapılan kavşak çözümünün meri plan ile uyumsuz olması, güney kısmında yer alan eğitim tesis alanının meri durumla uyumsuz olması ve uygulama imar planı ada formlarının nitelikli imar parseli oluşturmak için elverişsiz olmasından dolayı yeniden düzenlenmesine ilişkin nazım imar planı değişikliği teklifi sunulduğu anlaşılmaktadır.

Bahse konu nazım imar planı değişikliği teklifine ilişkin Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve İtfaiye Daire Başkanlığı ile, Kocaeli Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden görüş talep edilmiş olup;

- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 18.01.2022 tarih ve 1923605 sayılı cevabi yazısı ile; "...Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından hazırlanan ve Karayolları Genel Müdürlüğüne onay süreci devam eden Çayırova İlçesi Küçük Sanayi Sitesi ve Devlet Hastanesi Bağlantı Yolları projesine göre yapılması suretiyle herhangi bir sakınca teşkil etmediği",
- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 05.01.2022 tarih ve 1901597 sayılı yazısı ile "...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliğinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü",

- Kocaeli Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 07.01.2022 tarih ve 40778404 sayılı yazısı ile "...plan değişikliği teklifinin uygun görüldüğü" şeklinde görüş bildirilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin; Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından hazırlanan ve Karayolları Genel Müdürlüğünce onay süreci devam eden Çayırova İlçesi Küçük Sanayi Sitesi ve Devlet Hastanesi Bağlantı Yolları projesinin planlara aktarılması ile,

- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, bahse konu parselden geçen 18.00 metrelik imar yoluna göre ada kenarlarının yeniden düzenlenmesi.
- 18.00 metrelik imar yolunun kuzeyinde bulunan alanın "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCKT)" olarak, güneyinin de bir kısmının "Belediye Hizmet Alanı", bir kısmının "Eğitim Tesis Alanı", bir kısmının "Park Alanı" ve bir kısmının 220 kişi/ha yoğunluklu "T3 Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi,
- 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında bahse konu parsel ve bölgesinin oluşturulan kullanımlara göre yeniden planlanması,
- 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı lejant paftasına "Ticaret-Turizm-Konut (TİCKT)" gösteriminin eklenmesi,
- Çayırova Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri'nin 2.4. Turizm Alanları başlığının altına "2.4.3. Karma Kullanım Alanları, Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. İmar Planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. Konut kullanım oranları alanda gerçekleşecek proje çerçevesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır. İfadesinin eklenmesi, 3. Madde olarak Özel Hükümler başlığının oluşturulması ve 3.1. maddesi olarak, "Atatürk Mahallesi, G22.b.18.a.2c-3b ve G22.b.18.b.4a-2d uygulama imar planı paftalarında kalan (karma kullanım) Turizm+Ticaret+Konut kullanımı getirilen alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilecek yapılaşma hakkının, %10'u turizm alanı, %40'ı ticaret alanı ve %50'si konut alanı olarak kullanılacaktır." hükmünün eklenmesi ve madde numaralarının yeniden düzenlenmesi koşuluyla **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP41174052,NİP-41955533** 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.27.01.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.02.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Çayırova Belediyesi, Atatürk Mahallesi, G22b.18a-18b nazım imar planı paftaları, 13210 No'lu parselde hazırlanan nazım imar plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Ak Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, İsmail RAMAZANOĞLU, Selattin KABADAYIOĞLU, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, İbrahim ŞİRİN, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, 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, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ile İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ'in ret ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye