



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	24.05.2022
	Karar No	254
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.04.2022	2022-2065590
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Mayıs ayı 2. birleşimi 24.05.2022 Salı günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 254 sayılı karardır.		

KONU:

Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.a-18.b nazım, 1/1000 ölçekli G.22.b.19.a.4.a-4.b-4.c-4.d-3.a uygulama imar planı paftalarında hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notu değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 14.04.2022 tarih ve 71.gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.a-18.b nazım, 1/1000 ölçekli G.22.b.19.a.4.a-4.b-4.c-4.d-3.a uygulama imar planı paftalarında hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.a-18.b nazım, 1/1000 ölçekli G.22.b.19.a.4.a-4.b-4.c-4.d-3.a uygulama imar planı paftalarında Belediyemiz Meclisinin 17.06.2021 tarih ve 285 sayılı kararı ile onaylanan Millet Bahçesi Alanı ve çevresinde yer alan imar planları için Kocaeli 2. İdare Mahkemesi tarafından verilen yürütmeyi durdurma kararı sonrasında Millet Bahçesi projesinin uygulanabilmesine olanak sağlayabilmek amacıyla 449400-450500 yatay ve 4521900-4522300 dikey koordinatları arasında yer alan yaklaşık 31,3 hektarlık alanda;



- 1- 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25000 ölçekli nazım imar planında Kocaeli 2. İdare Mahkemesi tarafından verilen yürütmeyi durdurma kararı öncesi imar planı kararlarının gözetilmesi ve bölgede yapılacak imar uygulaması sonrasında elde edilmesi öngörülen Millet Bahçesi kullanımının dikkate alınarak alanın bir kısmının 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşme Alanları**” ve bir kısmının “**Millet Bahçesi**”, 1/25000 ölçekli nazım imar planında ise bir kısmının “**Mevcut Konut Alanları**” ve bir kısmının “**Millet Bahçesi**” olarak planlanması,
- 2- 1/5000 ölçekli nazım imar planında alanın bir kısmının **450 kişi/ha** ve **665 kişi/ha** yoğunluk değerine sahip “**Mevcut Konut Alanı**”, **400 kişi/ha** yoğunluk değerine sahip “**Ticaret Alanı(T3)**”, “**Eğitim Alanı**” ve “**Millet Bahçesi**” olarak planlanması, fonksiyonlar arasındaki dolaşımın 15.00 ve 24.00 metrelik imar yolları ile düzenlenmesi,
- 3- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Mahkeme Kararı öncesi uygulama imar planı yapılaşma koşullarında dikkate alınmak suretiyle;
 - Alanın bir kısmının tüm cephelerinden **10.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ile **E=1.80** ve **Hmaks=6 kat**, tüm cephelerinden **10.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ile **E=2.00**, **Hmaks=12 Kat** ve **Min.İfraz=10.000 m²**, **T.K** rumuzlu **E=2.00**, **Hmaks=8 Kat** ve **TAKS=0.25** yapılaşma koşullarına sahip “**Konut Alanı**” olarak planlanması,
 - Alanın bir kısmının yollardan **10.00 metre** diğer cephelerinden **5.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ile **E=2.00** ve **Hmaks=8Kat** ve bir kısmının (5/A-4/3) ve **E=1.00**, (5/A-5/-) ve **E=1.25** yapılaşma koşuluna sahip “**Ticaret Alanı**” olarak planlanması,
 - 569 ada 1 nolu parselin bir kısmının ve civarının tüm cephelerinden **5.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ile **E=1.20** ve **Hmaks=4 kat** yapılaşma koşuluna sahip “**Ortaöğretim Tesis Alanı**” olarak planlanması,
 - Alanın yaklaşık 7 hektarlık kısmının “**Millet Bahçesi**” olarak planlanması,
 - Fonksiyonlar arasındaki ulaşımın 10.00m, 15.00 m ve 24.00 metrelik imar yolları ile sağlanması, 506 ada 1 nolu parselin güneyindeki kavşak ile 573 ada ve 5603 ada arasından kuzey-güney istikametinde geçen 15.00 metrelik imar yolunun güneyindeki imar yolu ile olan bağlantısının rahatlatılması amacıyla düzenlemelerin yapılması,



- Alanda yapılacak yeni uygulama sonrasında mevcut parsel numaralarının değişmesi söz konusu olacağından mükerrer işlemin olmaması ve alandaki uygulamalara esneklik sağlanması için Çayırova 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları 2.9 maddesinde yer alan “G22.b.19.a.4.a, G22.b.19.a.4.b ve G22.b.19.a.3.a nolu uygulama imar planı paftalarında kalan 5601, 5603 ve 5604 nolu adalarda yer alan parsellerin yol cephe hatlarından çekme mesafesi plan üzerinde belirlenmiş olsa dahi bu değer en az çekme mesafesini tanımlamakta olup, alanda çekme mesafesi “ $k=(h1+h2)/2+7$ ” formülüne göre hesaplanacaktır.” hükmünün kaldırılması,
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57/25 maddesinde yer alan “Kamu yapıları ile yirmialtıncı fıkrada belirtilen istisnalar haricinde avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez.” hükmüne istinaden Çayırova 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları 2.8 maddesinde yer alan “G22.b.19.a.4.a, G22.b.19.a.4.b ve G22.b.19.a.3.a nolu uygulama imar planı paftalarında kalan 5603 nolu adada her türlü yapılaşmaya ait avan proje Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.” hükmünün kaldırılmasını içeren 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notu değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notu değişikliği teklifinin Belediyemizce proje çalışmalarına devam olunan “Çayırova Millet Bahçesinin” yapılmasına olanak sağlanması amacıyla civarı ile birlikte değerlendirilmek suretiyle hazırlandığı, değişiklik sonrasında alanda nüfus artışı ve donatı eksilmesinin olmadığı, plan notlarına yönelik yapılan düzenlemelerin meri mevzuat gereği ve alanda yapılacak imar uygulaması sonrasında mükerrer işlem tesis edilmesinin önlenmesi ile uygulamada esneklik sağlanması için yapıldığı, Mahkeme kararında belirtilen hususların değerlendirilmek suretiyle dikkate alındığı ve plan değişikliğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7-k maddesinde yer alan “Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.” hükmüne riayet edildiği tespit edilmiştir.



Sonuç olarak; Kocaeli 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **İÇDP-652524, NİP-41634433, NİP-41536698, UİP-41621588** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c maddesi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6. maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 06.05.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 24.05.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.a-18.b nazım, 1/1000 ölçekli G.22.b.19.a.4.a-4.b-4.c-4.d-3.a uygulama imar planı paftalarında hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notu değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Ak Parti Meclis Grubu Üyeleri; 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, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, 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, Hamza ŞAYİR, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Ünal ÖZMURAL, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ'ın ret ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Mustafa GEBEŞ'in çekimsiz oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye