



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	18.01.2024
	Karar No	26
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	03.11.2023	2023-3125470
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 18.01.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 26 sayılı karardır.		

KONU:

Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, G22.b Çevre Düzeni Planı, G22.b.3 ve G22.b.13.c nazım imar planı paftaları, 639 ada 15, 19 ve 20 No'lu parseller, 815 ada 5 No'lu parsel ve bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.12.2023 tarih ve 30. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Şekerpınar 2 Mahallesi, G22.b Çevre Düzeni Planı, G22.b.3 ve G22.b.13.c nazım imar planı paftası, 639 ada 15, 19 ve 20 No'lu parseller ile bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan, 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Şekerpınar 2 Mahallesi, G22.b Çevre Düzeni Planı paftası, G22.b.3 ve G22.b.13.c nazım imar planı paftaları, Gebze Kadastro Mahkemesi'nin 05.02.2002 tarih ve 2002/1 sayılı kararı ile orman sınırları iptal edilen ve güncellenen plan değişikliğine konu alanda, değişen ihtiyaçlara cevap verebilmek amacıyla plan bütünlüğü çerçevesinde;

-1/50000 ölçekli çevre düzeni planında "**Orman Alanı**" kullanımında kalan 639 ada 15 No'lu parselin "**Kentsel Yerleşme Alanı**" olarak düzenlenmesi,

Bir kısmı "**Orman Alanı**", bir kısmı "**Kentsel Yerleşme Alanı**" kullanımında kalan 639 ada 19 ve 20 No'lu parseller ile "**Orman Alanı**" kullanımında kalan bir kısım tescil harici alanın tamamının "**Kentsel Yerleşme Alanı**" olarak düzenlenmesi,

-1/25000 ölçekli nazım imar planında büyük bir kısmı "**Orman Alanı**" ve küçük bir kısmı "**Ticaret Alanı (T3)**" kullanımında kalan 639 ada 15 ve 19 No'lu parsel, ile bir kısmı "**Ticaret Alanı (T3)**" bir kısmı "**Orman Alanı**" kullanımında kalan 639 ada 20 No'lu parsel ve "**Orman Alanı**" kullanımında kalan bir kısım tescil harici alanın tamamının "**Ticaret Alanı (T3)**" olarak düzenlenmesi,

-1/5000 ölçekli nazım imar planında ise büyük bir kısmı "**Orman Alanı**" ve küçük bir kısmı 275 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Ticaret Alanı (T3)**" kullanımında kalan 639 ada 15 No'lu parsel ve bir kısım tescil harici alanın tamamının yine aynı yoğunlukta "**Ticaret Alanı (T3)**" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Bununla birlikte her ne kadar plana ilişkin açıklama raporlarında başka şahıs mülkiyetinde yer alan 815 ada 5 No'lu parselden bahsedilmiş olsa da ilgili paftalar incelendiğinde plan değişikliğine konu olmadığı anlaşılmaktadır.

Ayrıca meri 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan notlarının 6.2.3. 3. Derece Ticaret Alanları (T3) maddesinde "**...Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, üst katlarda konut alanları yer alabilir...**" yer alan hüküm doğrultusunda planlanan Ticaret Alanları (T3), üst katlar Konut alt katlar Ticaret Alanı olarak kullanılabilirdiğinden teklif edilen söz konusu plan değişikliği teklifinin yoğunluk artışına sebebiyet verdiği belirlenmiş olup, buna ilişkin herhangi bir yoğunluk hesabının yer almadığı tespit edilmekle birlikte Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 5. Fıkrasının a bendinde "**...Artan**



nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun ol

alana hizmet vermek üzere ayrılır... ” hükmü gereği yeni gelen nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının ayrılmadığı belirlenmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Kocaeli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Kocaeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Boru Hatları ile Petrol Taşıma Şirketi Genel Müdürlüğü, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim A.Ş Genel Müdürlüğü, DSİ 1.Bölge Müdürlüğü, Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Sedaş Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş., İzgaz İzmit Gaz Dağıtım Sa. Ve Tic. A.Ş., Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Çayırova Belediye Başkanlığı’ndan görüş talep edilmiş olup:

-Kocaeli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 06.09.2023 tarih ve 3006634 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliğinde, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 4342 Sayılı Mera Kanunu ve 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu kapsamında kalan alan bulunmadığı... ”,

- Kocaeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 24.08.2023 tarih ve 2982333 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda, Müdürlüğümüz arşivinde yer alan verilerden parseller üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı/anıt ağaca rastlanmamış olup, bahse konu alanın 3621 sayılı kıyı kanunu kapsamında ve tescilli doğal sit alanında kalmadığı... ”,

- Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 21.09.2023 tarih ve 3037407 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu değişikliğin yapıldığı alanda her hangi bir kültür varlığına rastlanmadığı plan değişikliğinin yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca görülmediği... ”,

- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.’nin 11.08.2023 tarih ve 2959331 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut yada planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı ... ”,

- Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü’nün 23.08.2023 tarih ve 2981415 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda, Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı ... ”,

- Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün 07.09.2023 tarih ve 3009821 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu alanda herhangi bir yeni proje ve kamulaştırma çalışması bulunmadığı... ”,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın 09.08.2023 tarih ve 2953879 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda, görüş verdiğimiz diğer elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin EPDK veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirilmesi... ”,

- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü’nün 31.08.2023 tarih ve 2993337 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda Genel Müdürlüğümüzce verilmiş herhangi bir maden ruhsat sahası bulunmadığı ... ”,

- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü’nün 21.08.2023 tarih ve 2977318 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda, mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı... ”,

- Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 20.09.2023 tarih ve 3034962 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu değişikliğine konu alanda, Şirketimiz kullanımında mevcut elektrik dağıtım tesisleri bulunmadığı ancak planlanan trafo tesisleri olduğu tespit edilmiş olup, plan değişikliği yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca olmadığı... ”,

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün 19.10.2023 tarih ve 3938201 sayılı cevabi yazısı ile; “... Mülga Başbakanlığın, 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu genelgesinde yer alan hususlara uyulması gerekmektedir.

Talep edilen alan üzerinde yapılacak faaliyetlerde oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile teması kesilerek sızdırmazlık sağlanmalı, atıklar ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmeli, yeraltı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirler alınmalıdır. "167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ile işin mahiyetine, müdahil tüm meri mevzuat hükümlerine tam riayet edilmelidir.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla Kurumumuzca uygun görüldüğü ”,

- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 15.08.2023 tarih ve 2967051 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda, arşivde mevcut herhangi bir tesisimiz bulunmadığı, plan değişikliği yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmadığı... ”,



0003296771

- İzmit İzgaz Gaz Dağıtım San. ve Tic. A.Ş.'nin 19.09.2023 tarih ve 0003296771 ile; "...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda, grup şirketimiz olan Palgaz Lisans alanında bulunan doğal gaz hatları ile kesişim gözlenmemiş olup, kurumumuz hatları açısından herhangi bir engel teşkil etmediği..."

- Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 06.10.2023 tarih ve 3061755 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu bölgede yol ile ilgili herhangi bir değişiklik olmadığından, dairemizi ilgilendiren herhangi bir husus bulunmadığı..."

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 05.09.2023 tarih ve 3001875 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü..."

- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 11.05.2023 tarih ve 2787760 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda oluşacak otopark ihtiyacının parseller içerisinde karşılanması koşuluyla ulaşım açısından uygun olduğu..."

- Çayırova Belediye Başkanlığı'nın 08.09.2023 tarih ve 3010613 sayılı cevabi yazısı ile, "...Bahse konu alanda yapılacak imar planı değişikliğinde kurumumuzca herhangi bir sakınca olmamakla birlikte 639 ada 15 No'lu parselin imar yoluna cephesi bulunmadığı hususunun dikkate alınarak imar planı değişikliği sürecinin yönetilmesi..." şeklinde görüş bildirmiştir.

Komisyon görüşmeleri esnasında Atlas İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından 27.12.2023 tarihli dilekçe ile; arttırılan "Ticaret Alanı (T3)" kullanımının nüfus artışına sebebiyet vermesi ve buna ilişkin olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre yeni gelen nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanları ayrılmadığından donatı alanlarının sağlanması adına kendi mülkiyetlerinde yer alan 1762 ada 6 No'lu parsel, 1764 ada 14 No'lu parsel ve 1724 ada 22 No'lu parsellerin Çayırova Belediyesine bedelsiz ve şartsız olarak hibe edilmesi amacıyla söz konusu parsellerin Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı olarak düzenlenmesini içeren yeni bir plan değişikliği teklifi sunduğu anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi, komisyon görüşmeleri esnasında sunulan dosya doğrultusunda; 639 ada 20 No'lu parselin bir kısmının Otopark Alanı olarak düzenlenmesi ve arttırılan "Ticaret Alanı (T3)" kullanımı ile yeni gelen nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının sağlanması adına "290 k/ha yoğunluğa sahip Konut Alanı" kullanımında kalan 1762 ada 6 No'lu parsel ile 1724 ada 22 No'lu parsellerin "Belediye Hizmet Alanı", 1764 ada 14 No'lu parselin "Park Alanı" olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-411042989, NİP-411043000(1/25000), NİP-411043006 (1/5000)** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. **27.12.2023**

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 18.01.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, G22.b Çevre Düzeni Planı, G22.b.3 ve G22.b.13.c nazım imar planı paftaları, 639 ada 15, 19 ve 20 No'lu parseller, 815 ada 5 No'lu parsel ve bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 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

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye