

T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	<b>Karar Tarihi:</b> 11.09.2014 <b>Karar No</b> : 535
<b>Konu</b>	<b>İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU</b>
<b>Dairesi</b>	<b>İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı</b>
<b>Evrak Tarih ve No</b>	<b>08.08.2014 / 100449</b>
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 1. oturumu 11.09.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-535 sayılı karardır.	

**KONU:**

Çayırova Belediyesi, Şekerpınar ve Cumhuriyet Mahallelerinde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 14.08.2014 tarih 74. gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuza havale edilen, Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Cumhuriyet ve Şekerpınar Mahalleleri sınırları dahilinde, G22b3, G22b18b, G22b.19a, G22b14d, G22b.13c nazım imar planlarında kalan alanlarda hazırlanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile TOSB Otomotiv Yan Sanayi İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin 24.07.2014 tarih BM.1346/2014 sayılı yazısına istinaden Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi sınırları, G22b3 ve G22b.13c- 14d nazım imar planı paftalarında kalan, Organize Sanayi Bölgesi'nin sınırları ile meri imar planları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine yönelik, Belediyemiz tarafından hazırlanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifleri Komisyonumuzca incelenmiştir.

Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi sınırları dahilinde, Cumhuriyet ve Şekerpınar Mahalleleri, G22b2 ve, G22b18b, G22b.19a, G22b14d, G22b.13c nazım imar planı paftasında kalan alanlarda; 15.05.2014 tarih ve 259 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Şekerpınar Revizyon Uygulama İmar Planının tadilen onaylanmasına gerekçe olan meri nazım imar planları, uygulama imar planları ve kadastral durum arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi ve 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılan uygulamadan kaynaklanabilecek problemlerin önlenbilmesi ve G22b3 ve G22b.13c- 14d nazım imar planı paftalarında kalan organize Sanayi Bölgesi'nin sınırları ile meri imar planları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi gerekçeleri ile 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri hazırlanmış olduğu belirlenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde;

1- Çayırova İlçesi Şekerpınar Mahallesi, G22b.18b nazım imar planı paftasında kalan 416

ada 17 nolu parselin batı cephe hattında ada kenarının nazım imar planı ile kadastral durum arasındaki uyumsuzluğun giderilebilmesi gerekçesi ile yeniden düzenlendiği,

2- Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, G22b.19a nazım imar planı paftasında kalan 421 adanın doğu cephe hattında ada kenarının nazım imar planı ile kadastral durum arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla yeniden düzenlendiği, ancak 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişikliğin 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ile uyumsuz olduğu,

3- Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, G22b. 14d nazım imar planı paftasında kalan, meri nazım imar planında Akaryakıt Bakım ve Lpg İstasyonu Alanı kullanımlı 689 ada 5 nolu parselin tamamı ile 689 ada 6 ve 7 nolu parsellerin bir kısmı ile 688 ada 1 nolu parsellerin kadastral durum (mülkiyet) göz önünde bulundurularak 689 ada 5 nolu parselin tamamı Akaryakıt Bakım ve Lpg İstasyonu Alanı olan kullanımının korunduğu, geri kalan kısmının ise 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı (M3) olarak düzenlendiği, Akaryakıt Bakım ve Lpg İstasyonu Alanı kullanımında halihazırda herhangi bir tesis inşaa edilmemiş olduğu, plan değişikliği teklifi sonrasında hazırlanan, herhangi bir resmi kurum onayına sahip olmayan vaziyet planında belirtilen cephe, derinlik ve büyüklüğünün Çayırova 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri 4.2.67. maddesinde belirtilen "...parsel genişliği 40 .00 m'den, parsel derinliği 30 m'den, parsel büyüklüğü 1500 m<sup>2</sup>'den az olamaz..." hükmüne aykırılık teşkil etmediği, bahse konu vaziyet planında belirtilen büyüklük ve cephe uzunluklarının teklif edilen imar planı değişikliğinde söz konusu kullanımların birbiri ile uyumlu olduğu

4- Çayırova İlçesi Şekerpınar Mahallesi, G22b3 1/25.000 ölçekli nazım G22b.13c, G22b.14d 1/5.000 ölçekli nazım imar planı paftasında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)kullanımlı 492, 493, 494, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 nolu adaların konumlu olduğu bölge itibariyle finans bölgesi niteliği kazanması, Çayırova İlçesi'nin prestij alanı olması, dolayısıyla otel alışveriş merkezi, restaurant gibi yatırımların hız kazanması gerekçesi ile söz konusu bölgenin kullanımının 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında Kentsel Çalışma Alanı olarak yeniden düzenlendiği, ancak yapılan düzenlemede 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifleri arasında uyumsuzluk olduğu,

5- Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, G22b.13c nazım imar planı paftasında kalan 500 ve 501 nolu adaların batısında kalan İmar Yolu ve Park ve Dinlenme Alanı kullanımının; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5.000 ölçekli nazım imar planları arasındaki uyumluluğun sağlanabilmesi, söz konusu bölgede Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2011 tarih 660 sayılı kararı ile onaylanan Şekerpınar 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre yapılan imar uygulamasına uygun olacak şekilde İmar Yolu güzergahının 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifinde yeniden düzenlendiği, ancak meri nazım imar planı ve teklif edilen 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile uyumlu olmadığı,

6- Çayırova İlçesi Şekerpınar Mahallesi G22b 14d nazım imar planı paftasında, 507 ve 508 nolu adalar arasında kalan Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı 508 ada 4 nolu parselin, 2012 yılında onaylanan uygulama imar planına uygun yapılan imar uygulamasındaki DOP oranının korunması gerekçesi ile parselin kuzeyinde, meri nazım imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımlı, yaklaşık 450 m2 lik alanın kullanımının değiştirilerek 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği,

karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 01.09.2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.09.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Çayırova Belediyesi, Şekerpınar ve Cumhuriyet Mahallelerinde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

  
Mehmet Zekeriya ÖZAK  
BAŞKAN VEKİLİ

Tuba ŞENSOY  
Katip Üye  


Serap BIÇAK  
Katip Üye (1. Yedek)  


7- Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi G22.b3 ve G22b.13c- 14d nazım imar planı paftalarında kalan, TOSB Otomotiv Yan Sanayi İhtisas Organize Sanayi Bölgesi sınırları ile imar planları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi gerekçesi ile TOSB Otomotiv Yan Sanayi İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin 24.07.2014 tarih BM.1346/2014 sayılı yazısına istinaden; söz konusu OSB sınırlarının batısında kalan 20 mt. genişliğindeki taşıt yolu batı ve kuzey yönlerinde kaydırılarak, bununla birlikte OSB sınırlarının kuzeydoğusunda kalan alanda OSB ve Sanayi Alanı sınırları yeniden düzenlenmek suretiyle sınır uyumsuzluğunun giderilmesi gerekçesi ile 1/25.000 ölçekli nazım ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin Belediyemiz tarafından hazırlandığı,

Ayrıca, teklif edilen 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinden olan 689 ada 5 nolu parselde kalan Akaryakıt Bakım ve Lpg İkmal İstasyonu Alanının yüzölçümünün küçültülerek bir kısmının 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı (M3) olarak düzenlenmesi ile ilgili olarak Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı'ndan 17.07.2014 tarih 107784 sayılı yazı ile görüş talep edilmiş olup 18.07.2014 tarih 107784-2 sayılı cevabi yazıda meri mevzuata uygun olarak hazırlanması koşulu ile imar planlarında yapılacak değişiklikte herhangi bir sakınca bulunmayacağı, aynı şekilde Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan 11.07.2014 tarih 10449-2 sayılı yazı ile görüş talep edilmiş olup 18.07.2014 tarih 100449 sayılı cevabi yazıda söz konusu alanda yapılacak imar planı değişikliğinin ulaşım açısından herhangi bir sakıncasının olmayacağı hususu,

Komisyonumuzca tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi Şekerpınar ve Cumhuriyet Mahalleleri sınırları dahilinde hazırlanan, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi;

-Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, G22b.19a nazım imar planı paftasında kalan 421 adanın doğu cephe hattında 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişikliğin 1/25.000 ölçekli nazım imar planında da yapılarak imar planları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi,

-Çayırova İlçesi Şekerpınar Mahallesi, G22b3 1/25.000 ölçekli nazım G22b.13c, G22b.14d 1/5.000 ölçekli nazım imar planı paftasında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)kullanımlı 492, 493, 494, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 adaların cephe hattında 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişikliğin 1/25.000 ölçekli nazım imar planında da yapılarak imar planları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi,

-Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, G22b.13c nazım imar planı paftasında kalan 500 ve 501 nolu adaların batı cephe hattında, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişikliğin 1/25.000 ölçekli nazım imar planında da yapılarak imar planları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi, suretiyle NİP-4174,1 pin numaralı 1/25.000 ve NİP-851,7 pin numaralı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **tadilen uygun** görülmüştür.

5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek