


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 14.01.2016 Karar No : 39
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	14.07.2015 / 104414
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 1. oturumu 14.01.2016 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2016-39 sayılı karardır.	

KONU:

Çayırova Belediyesi, nazım imar planı revizyonu.



KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 17.12.2015 tarih ve 57. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi sınırları dahilinde, Akse, Özgürlük, Emek, İnönü, Yenimahalle, Atatürk ve Çayırova Mahallelerinde hazırlanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Çayırova Revizyon Nazım İmar Planı teklifi; Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi sınırları dahilinde, Akse, Özgürlük, Emek, İnönü, Yenimahalle, Atatürk ve Çayırova Mahalleleri kapsamında, Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2011 tarih 711 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen Çayırova Planlama Bölgesi 1/5.000 Ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı'nın 2008 yılından günümüze değişen kullanım ve Çayırova İlçesinin ihtiyaçları doğrultusunda imar planlarının güncellenebilmesi gerekçesiyle her ne kadar revizyon olarak anılsa da, parsel bazlı değişiklikler içerdiği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu plan değişikliği teklifi ile ilgili alınan kurum görüşleri irdelendiğinde;

a. Çayırova Belediyesi'nin 01.06.2015 tarih 6345 sayılı yazısı ile BOTAŞ Doğalgaz İstanbul İşletme Müdürlüğü'nden 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili görüş talep ettiği, 26.06.2015 tarih ve 22353 sayılı cevabi yazıda planlama bölgesi içerisindeki doğalgaz boru hatlarının dağıtım firması Palgaz Dağıtım A.Ş.'ye devredildiğinden Palgaz'a görüş sorulması gerektiğinin bildirildiği; bu doğrultuda Çayırova Belediyesi'nin 02.07.2015 tarih 8301 sayılı yazısı ile Palgaz Dağıtım A.Ş.'ye görüş sorduğu, 08.07.2015 tarih ve 15/248 sayılı cevabi yazıda imar planında yapılması ön görülen değişikliklerde Palgaz tarafına engel teşkil eden bir durum bulunmadığının belirtildiği,

b. Çayırova Belediyesi'nin 01.06.2015 tarih 6407 sayılı yazısı ile Kocaeli Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden görüş talep ettiği,

- 12.06.2015 tarih ve 6050435 sayılı cevabi yazıda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması ile Düzenleme Ortaklık Payı doğrultusunda en fazla %40 kesinti yapıldığı için okul yeri olarak ayrılan alanların yetersiz kaldığı ve yaşanan göç oranlarına göre ihtiyaca cevap veremediği gerekçesi ile Akse Mahallesi hazine adına kayıtlı olup "**Dini Tesis Alanı**" olarak Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsisi yapılan 6102 ada 3 (eski 1) nolu parsel ile üzerinde Güzeltepe ilk ve orta okulunun bulunduğu 2104 ada 1 nolu parselin arasından geçen imar yolunun kaldırılarak iki parselin birleştirilmesi ve daha sonrasında Çayırova Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün bila tarih ve 309 sayılı yazısında talep ettiği üzere iki eşit parçaya ayrılarak bir kısmının "**Dini Tesis Alanı**", kalan kısmının ise "**Eğitim Tesis Alanı**", Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 12.06.2015 tarih ve 6050435 sayılı yazısında talep ettiği üzere ise 2500 metrekaresinin "**Dini Tesis Alanı**" kalan kısmının ise "**Eğitim Tesis Alanı**" olarak düzenlenmesi, bu doğrultuda gerekli değişikliklerin yapılmasının talep edildiği,

12.06.2015 tarih ve 6050299 sayılı cevabi yazıda plan değişikliği için istenen mülkiyetlerin bildirilmesinin talep edilmesi üzerine yazdığı 25.06.2015 tarih 7892 sayılı yazı ile yapılacak değişiklikler ile ilgili bilgi verdiği, yazıda,

- Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan 5497 ve 5498 nolu adalarda bulunan okul alanlarının yapılan protokol gereği birleştirilerek okul alanına dönüştürülecek 5486 ada 12 nolu parsel ile 5577 ve 5579 adalara taşınması,
- Eski kadastral numarası 13210 nolu özel mülkiyete konu parseldeki büyütülen okul alanı ile ilgili herhangi bir uygulama yapılmamış olduğu,
- 5331 adadaki okul alanının bitişiğinde bulunan ve "**Park Alanı**" olarak gösterilen alanın mevcut okul alanına dahil edilerek büyütülmesi,
- Maliye Hazinesi adına kayıtlı 420 ada 1 nolu parselde bulunan mevcut okul alanının özel mülkiyete konu 789 ve 790 nolu adalar ile arasında kalan yollar kapatılmak sureti ile "**Okul Alanı**"na dönüştürülmesi ve bu alanların mülkiyet sahipleri ile takas edilmesi doğrultusunda plan değişikliği yapılacağı belirtilmiştir,

22.06.2015 tarih ve 6378646 sayılı cevabi yazıda Akse Mahallesi G22b.18b.4a. uygulama imar planı paftası, 2154 ada 1 nolu parselin üzerinde yer alan bir adet ilkokul binasının yapımının tamamlandığı, aynı parselin kuzeybatı koordinatlarında yer alan ve meri planlarda "**Park Alanı**" olarak belirlenmiş alanın mevcut okul sahasına dahil edilmesi halinde 2016 Temel Eğitim Programı dahilinde bir adet ortaokul binasının yapılacağı, bu doğrultuda gerekli değişikliklerin yapılmasının talep edildiği,

27.07.2015 tarih ve 7520332 sayılı cevabi yazıda,

- Akse Mahallesi, 5498 ada 1 nolu parsel üzerinde yer alan Yenimahalle İlkokulu eski binasının kaldırılması ve taşınmazın Çayırova Belediyesi'ne tahsisi için Kocaeli Valiliği ile Çayırova Belediyesi arasında 23.11.2011 tarihinde protokol imzalandığı, mülkiyeti şahıslara ait olup, Çayırova Belediyesince kamulaştırılan 5486, 5577 ve 5579 nolu parseller üzerine bir adet 37 derslikli ilkokul binasının yapılması ve taşınmazı ile birlikte Maliye Hazinesi'ne devredilmesine dair yapılan çalışmaların tamamlandığı, okul binasının hizmete hazır hale getirilerek Kocaeli Valiliği tarafından teslim alındığını, imzalanan protokol hükümlerine göre, 5498 ada 1 nolu parselin eğitim alanından çıkarılarak Çayırova Belediyesi'ne bırakılması ve alanın "**Park Alanı**" olarak düzenlenmesinin uygun görüldüğünün,
- 5498 ada 1 nolu parselin bitişiğinde yer alıp, üzerinde Çayırova Ortaokulu binası bulunan 5497 ada 1 nolu parsel karşılık mülkiyeti Çayırova Belediyesi'ne ait olan 5577 adanın üzerinde bir adet 32 derslikli okul binası yapılarak taşınmazı ile birlikte Maliye Hazinesi adına devrine yönelik Kocaeli Valiliği ile Çayırova Belediyesi arasında imzalanan 09.07.2015 tarihli protokolün imzalandığı ve uygulanmaya geçildiği; söz konusu okul binasının 2016 yılı itibari ile tamamlanıp hizmete hazır hale getirilmesi gerektiğinin,
- Çayırova Belediyesi'nin 25.06.2015 tarih 7892 sayılı yazısı ile talep edilen görüşe cevap olarak 5498 ada 1 nolu parselin eğitim alanından çıkarılması ve yapılacak olan plan tadilat bütünlüğünün ve kamu yararının sağlanması açısından 5497 ada 1 nolu parselde yapılacak olan 32 derslikli okul binası ile taşınmazın Maliye Hazinesi adına devri şartıyla plana dahil edilmesi ve uygulamasının yapılmaması kaydıyla Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğüne uygun görüldüğünün belirtildiği,

c. Çayırova Belediyesi'nin 01.06.2015 tarih 6346 sayılı yazısı ile SEDAŞ Gebze İşletme Ar-GE Yatırım Planlama Başmühendisliği'nden 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili görüş talep ettiği,

09.07.2015 tarih ve 107/6592 sayılı cevabi yazıda mevcut direk tipi trafoların yerlerine veya yakın noktalarına beton köşk tipi trafo konulabilmesi için yer ayrılması ve yeni konut alanları için nüfus yoğunluğuna göre 300 metre mesafe aralığı ile trafo yerlerinin ayrılması; Rahmi Dibek Caddesi ile Ragıp Demirkol Caddeleri arasında havai mevcut bulunan 2*(3*477.000) mcm enerji nakil hattının demontaj edilerek, 510, 410/3, 410, 471 sokaklardan yeni yeraltı tesisi yapılması nedeni ile havai hat güzergahının kullanılmayacağını belirttiği,

31.07.2015 tarih ve 080/354 sayılı cevabi yazıda ise Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi sınırları içerisinde yürürlükte olan uygulama imar planları ve nazım imar planlarının revize edilerek, Akse, Özgürlük, Emek, İnönü, Yenimahalle, Atatürk ve Çayırova Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına uygun hale getirilmesi çalışması kapsamında yapılan güncelleme çalışmalarına ilişkin olarak, SEDAŞ kullanımında bulunan mevcut enerji

nakil hatları pilon yerleri ile planlanan ve mevcut trafo yerleri iletilmiş, söz konusu elektrik dağıtım tesislerinin imar planları üzerinde gösterilmesi, enerji nakil hattı güzergahlarının yeşil alana ayrılması, bunun mümkün olmadığı yerlerde enerji nakil hattı güzergahında kalan sahalarda yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri ile ilgili kurum görüşü alınarak uygulama yapılması gerektiği belirtilmiştir.

d. Çayırova Belediyesi'nin 03.06.2015 tarih 6465 sayılı yazısı ile Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Aykome Şube Müdürlüğü'nden 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kapsamında yazının ekinde yer alan paftalarda 6, 7 ve 23 nolu değişiklikler olarak gösterilen alanda, 23 nolu değişiklik ile imar yolu kaldırılarak alanın doğusunda yer alan 15 metrelik imar yolunun 20.00 metreye çıkartılması ve kamu alanlarının birleştirilmesi, 6 ve 7 nolu değişikliklerde ise güzergahın değiştirilmesinden dolayı alt yapı durumu ve yatırımları konusunda ile ilgili görüş talep ettiği,

22.06.2015 tarih ve 85699 sayılı cevabi yazıda Belediyemiz Aykome Şube Müdürlüğünde bulunan mevcut altyapılar iletilmiş, altyapı kurumlarından planlanan ve mevcut hatların istendiği, cevaplar geldikçe iletileceğinin belirtildiği,

27.07.2015 tarih ve 105105 sayılı cevabi yazıda Belediyemiz Aykome Şube Müdürlüğü'ne iletilen Belediyemiz Bilgi İşlem Dairesi Başkanlığı, İl Emniyet Müdürlüğü ve İl Telekom Müdürlüğü'ne ait altyapı bilgilerinin iletildiği,

e. Çayırova Belediyesi'nin 02.06.2015 tarih 6435 sayılı yazısı ile Belediyemiz İSU Genel Müdürlüğü'nden 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili görüş talep ettiği,

03.07.2015 tarih ve 12405 sayılı cevabi yazıda dere yatakları ile ilgili olarak Başbakanlık Genelgesi hükümleri gereğince derelerle ilgili nihai görüşün Devlet Su İşleri'nden alınması gerektiğinin belirtildiği, Belediyemiz İSU Genel Müdürlüğü arşivinde bulunan mevcut ve planlanan altyapı bilgilerinin yazının ekinde iletildiği,

f. Çayırova Belediyesi'nin 02.06.2015 tarih 6344 sayılı yazısı ile İzmit Orman İşletme Müdürlüğü'nden 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili görüş talep ettiği, 07.07.2015 tarih ve 1464555 sayılı cevabi yazıda İzmit Orman İşletme Müdürlüğü Gebze İşletme Şefliği tarafından 29.06.2015 tarih ve 1393714 sayılı inceleme sonucunda öneri imar planı içerisinde devlet ormanlarının yer aldığı, söz konusu orman alanlarında imar uygulaması yapılamayacağı, ancak Orman Kanunu'nun 17. ve 18. madde uygulama yönetmeliği gereğince izin verilen alanlar için kullanım amacına uygun mevzi imar planı yapılabileceğinin belirtildiği,

g. Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan 09.09.2015 tarih 131203 sayılı yazı ile görüş talep edilmiş olup 15.10.2015 tarih ve 131203 sayılı cevabi yazıda teklif edilen plan değişikliklerinden;

- 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15 (Genel Otopark Alanı ayrılması koşulu ile), 16, 17, 18, 19, 20 (otopark ihtiyacının parselde karşılanması koşulu ile), 21, 22, 24, 25, 26, 28 (otopark

ihtiyacının parselde karşılanması koşulu ile), nolu plan değişikliklerinin **uygun görüldüğünün**,

- **1 numaralı** değişikliğin kavşak alanı yakınında “Pazar Alanı” kullanımının taşınmasının kavşağa ekstra trafik yükü getireceğinden **uygun görülmediğinin**,
- **4 numaralı** değişikliğin alana getireceği trafik yükü nedeniyle **uygun görülmediğinin**,
- **11 numaralı** değişiklikte yapılan yoğunluk artışının yakın çevresindeki bağlantı yollarına ekstra trafik yükü getireceği ve kapasitenin etkin kullanımı açısından ulaşımı olumsuz etkileyeceği nedeniyle **uygun görülmediğinin**,
- **13 numaralı** değişikliğin yol ve kavşak bağlantılarına getireceği trafik yükü nedeniyle **uygun görülmediğinin** belirtildiği belirlenmiştir.

Bu görüşlerin dışında,

h. TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 06.07.2015 tarih ve 67988 sayılı yazısı ile 154 kV Tepeören-Gebze-OSB-Tuzla Yenileme Enerji İletim Hattında mevcut direk yerleri kullanılarak etüt-planlama çalışmalarına başlandığı, söz konusu hattın planlara işlenmesine yönelik görüş yazısının iletildiği,

i. Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 13.07.2015 tarih ve 7218882 sayılı yazısı ile, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 6102 ada 3 nolu parselin üzerinde 2015 Temel Eğitim Yapım Programı dahilinde iki adet yeni okul binası yapımının başladığının, okul binası ve spor tesislerinin mevcut alan üzerine tesis edilmesi için taşınmazın yapılaşma koşullarının Hmax. değeri: 16,50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri 3-5 metre, E:2,00 olacak şekilde düzenlenmesinin talep edildiği,

j. Belediyemiz İSU Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı'nın 19.10.2015 tarih ve 18767 sayılı yazısı ile, Çayırova İlçesi, Özgürlük Mahallesi sınırları dahilinde, 220/1 Sokak'tan başlayarak 251/5 Sokak'a kadar devam eden bölgedeki yağmursuyu ve kanalizasyon probleminin giderilmesi için yapılan güzergah planı doğrultusunda 1216, 1482 ve 1483 numaralı adalar içerisinde planlanan yağmur suyu hattının planlara işlenmesinin talep edildiği,

k. Çayırova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita Planlama Servisi'nin 30.12.2015 tarih ve 14812 sayılı yazısı ile, Çayırova İlçesi, 2034 ada 3 nolu parselin bina yapılmak üzere SGK Müdürlüğü'ne teklif edildiğini, ancak anılan parselin alanının ilgili kurum tarafından ihtiyaç duyulan bina tip projesinin uygulanmasına olanak vermediği, bu nedenle söz konusu parselin üzerindeki "**Resmi Kurum Alanı**"nın 2034 ada 4 nolu parselin kuzey tarafına kaydırılması, bu alandan çıkacak "**Park Alanı**"nın 3 nolu parselin olduğu alan taşınması, ayrıca 5497 ada üzerinde teklif edilen "**Kültür Merkezi Alanı**"na daha düzgün bir yapının yapılabilmesi için teklifte ayrılan alanları korumak şartı ile parselin şeklinin düzeltilmesi, "**Ticaret Alanı**"nın tapu miktarı ile aynı olacak şekilde yazının ekinde bulunan haritaya uygun olarak düzenleme yapılmasının talep edildiği belirlenmiştir.



Tarafımıza sunulan 28 maddenin ulaşım, nüfus, sosyal donatı alanları, yapılaşma koşulları, fonksiyonel dağılım ve plan bütünlüğü açısından değerlendirilmesi sonucunda,

1. Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18b.2c. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında sanayi alanları içerisinde yer alan ve konut alanlarına uzak bir konumda planlanan "**Pazar Alanı**" kullanımına sahip 841 ada 1 nolu parselin bu kullanımının "**Park Alanı**" olarak değiştirildiği, kaldırılan pazar alanına eşdeğer büyüklükteki alanın Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18b.3a. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Park Alanı**" kullanımına sahip 478 ve 499 nolu adaların kuzeybatısında yer alan tescil harici alanda düzenlendiği,
2. Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19a. nazım, G22b.19a.1d. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Yönetim Merkezi**" kullanımına sahip yaklaşık Kuştepe Devlet Ormanı içerisinde ve 2070 adanın güneyinde tescil harici alanın "**Park Alanı**" olarak değiştirildiği, kaldırılan yönetim merkezine eşdeğer büyüklükteki alanın Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18b.2d. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Park Alanı**" kullanımına sahip 2065 ada 5 nolu parsel ile 2066 ada 6 nolu parselin bir kısmı ile kadastral yolda kalan kısmının meri nazım imar planında yer alan resmi kurum alanının orman alanı içerisinde yer alması, bölgeye hizmet vermek adına yerleşik alanlara uzak konumda yer alması ve 2066 nolu ada da ayrılan yeni resmi kurum alanlarında semt konağı yapılmak istenmesi, aynı zamanda orman alanının korunması adına alanda var olan yeşil alanın büyütülmesi ile kullanılabilir nitelikte bir yeşil alan düzenlenmesi yapılması amacıyla "**Yönetim Merkezi**" olarak düzenlendiği,
3. Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19a. nazım, G22b.19a.4a. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Sanayi Alanı**" kullanımına sahip tescil harici alanın sanayi alanı olacak büyüklükte olmaması sebebiyle "**Park Alanı**" olarak düzenlendiği,
4. Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19a. nazım, G22b.19a.4b. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında yoldan cephe alan kısımları 210 kişi/ha yoğunluğa sahip "**3. Derece Tali İş Merkezi**", geri kalan kısımları ise 345 kişi/ha "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" kullanımına sahip 2094 ada 1 ve 2 nolu parsellerin ticari alanda kalan kısımlarının formunun alanda ifraz sonucu oluşacak parselde nitelikli yapılaşmaya olanak vermemesi sebebi ile ticaret alanı gösteriminin alanda konut alanı ile ifraz edilebilmesi için gerekli parsel derinliği verilecek şekilde düzenlendiği,
5. Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Atatürk Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18b.1d. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında 365 kişi/ha "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" kullanımına sahip tescil harici alanın parsel derinliği ve büyüklüğü açısından yapılaşmaya uygun kısmının "**3. Derece Tali İş Merkezi**", geri kalan kısmının ise "**Park Alanı**" olarak düzenlendiği,
6. Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Emek Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19d. ve G22b.19a. nazım, G22b.19d.1a., G22b.19a.4d. uygulama imar planı

paftalarında kalan, meri nazım imar planında 305 kişi/ha yoğunluğa sahip "**3. Derece Tali İş Merkezi**" kullanımında kalan 1596 ada 7, 8 ve 9 nolu parsel ve bir kısmı "**Park Alanı**", bir kısmı ise imar yolunda kalan 1596 adada yer alan parsel maliklerince açılan dava sonucu alınan mahkeme kararına göre alanda yeniden bir düzenleme yapıldığı, bu doğrultuda yol güzergahının değiştirildiği, kavşakta planlanan "**Park Alanı**"nın değişen yol güzergahı doğrultusunda kaldırıldığı, buna karşılık kot farkından dolayı 1596 ada 7, 8 ve 9 nolu parsellerin yoldan cephe alamaması nedeni ile parsellerin yolda kalmayan kısmının "**Park Alanı**" olarak düzenlendiği,

7. Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Emek Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19d. nazım, G22b.19d.1a. ve G22b.19d.1b. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında 305 kişi/ha yoğunluğa sahip "**3. Derece Tali İş Merkezi**" kullanımında kalan 1616 ada 3 nolu parsel ile 1617 ada 1, 2 ve 3 nolu parselin cepheli olduğu imar yolunun virajlı olması ve bu durumun taşıt trafiğini olumsuz etkiliyor olması nedeni ile yol hattının virajın rahatlatılması ve yolun araçlar için daha az tehlikeli bir duruma getirilmesi için söz konusu parsellerin bir kısmı yolda kalacak şekilde imar yolunun yeniden düzenlendiği,
8. Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Emek Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19d. nazım, G22b.19d.1a. ve G22b.19d.1d. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında 290 kişi/ha "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" kullanımına sahip 1621 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ve 13 nolu parsellerin tamamı ile 1622 ada 6, 7, 8, 9 nolu parsellerin tamamı ile 5 nolu parselin bir kısmının 1622 adadan halihazırda geçen derenin alanda konut yapılmasına olanak sağlamaması nedeni ile "**Park Alanı**" olarak düzenlendiği, konut alanından çıkarılan alana karşılık olarak meri nazım imar planında "**Park Alanı**" kullanımında kalan 1702 ada 26 nolu parsel, 1701 ada 9 nolu parsel, 1696 ada 3 nolu parsel 290 kişi/ha "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" olarak düzenlendiği,
9. Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Emek Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19d. nazım, G22b.19d.1a. ve G22b.19d.1d. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında 310 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**", "**Ortaöğretim Tesis Alanı**", "**Park Alanı**" kullanımında kalan eski 1705 ada 1 nolu parsel, 1706 ada 1 nolu parsel, 1708 ada 1 nolu parsel, 1707 ada 1 nolu parsel, 1693 ada 1 ve 2 nolu parsellerin yapılan imar uygulaması sonucunda 1990 ada 6 ve 7 nolu parseller ile park alanlarının da tescil harici alan olarak düzenlendiği belirtilerek, söz konusu imar uygulaması doğrultusunda nazım imar planındaki kullanımlar parsel sınırları doğrultusunda yeniden düzenlendiği,
10. Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19a. nazım, G22b.19a.3d. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Orta Öğretim Tesis Alanı**" kullanımına sahip olmakla birlikte, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Belediye Hizmet Alanı**" kullanımına sahip 2105 ada 5 nolu parselin meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olacak şekilde kullanımının sehven yapılan hatanın düzeltilmesi amacıyla "**Yönetim Merkezi**" olarak düzenlendiği,



11. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, İnönü Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18c. nazım, G22b.18c.2b. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında 290 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" kullanımına sahip 1770 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu parsellerden 1, 9, 8 ve 5 nolu parselin tamamının, 4 ile 7 nolu parselin ise bir kısmının adadan geçen dere nedeni ile konut yapımının mümkün olmaması nedeni ile bir kısmının "**Park Alanı**"na dönüştürülmesi, "**Park Alanı**" kullanımına sahip 1768 adanın bir kısmı ile 1773 adanın bir kısmının kaldırılan konut alanına karşılık olarak 290 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" olarak düzenlendiği,
12. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Özgürlük Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18b.3c. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Park Alanı**" kullanımında kalan 512 adada yer alan tescil harici alanın yapılan imar uygulaması sonucunda üç parçaya ayrıldığı bir bölümünün "**Park Alanı**" olarak ayrıldığı geri kalan kısmının ise iki parsel olarak ayrıldığı ve 310 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" olarak düzenlendiği belirtilerek, söz konusu imar uygulaması doğrultusunda nazım imar planındaki kullanımlar parsel sınırları doğrultusunda yeniden düzenlendiği,
13. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18b.3c. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında 370 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" kullanımına sahip 1271 ada 48 ve 49 nolu parsellerin bu kullanımlarının ana yola cepheli olmaları ve söz konusu yola cepheli parsellerin kullanımlarının ticaret alanı olması nedeni ile ilköğretim tesis alanı konut alanları ile sınır teşkil edecek şekilde "**3. Derece Tali İş Merkezi**" olarak değiştirilmesini içerdiği,
14. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Emek Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19d. nazım, G22b.19d.1c. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Yönetim Merkezi**" kullanımına sahip 1671 ada 9 nolu parselin bu kullanımının bölgede resmi kurum alanı yerine park alanına ihtiyaç duyulması nedeni ile "**Park Alanı**" olarak düzenlenmesi, kaldırılan "**Yönetim Merkezi**"ne eş değer alanın ise halihazırda sağlık ocağı ve muhtarlık binası bulunan 1710 ada 1 nolu parselin "**Yönetim Merkezi**" olarak düzenlenmesi ile karşılandığı,
15. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Atatürk Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18b.1c. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında 365 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" kullanımına sahip 789 ada 1 nolu parselin bu kullanımının kurum görüşleri (b) maddesine istinaden "**İlköğretim Tesis Alanı**", 790 ada 1 nolu parselin bu kullanımının "**Ortaöğretim Tesis Alanı**", 788 ada 1 nolu parselin ise bir kısmının "**Yönetim Merkezi**" olarak düzenlenmesini, meri uygulama imar planında 789, 790 ve 791 adalar arasında yer alan 10,00 metre genişliğindeki imar yollarının kaldırılmasını içerdiği,
16. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Atatürk Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18b.1c. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Park Alanı**" kullanımına sahip 783 ada 2, 5 ve 6 nolu parsellerin bu

kullanımlarının 365 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" kullanımına dönüştürülmesi, kaldırılan yaklaşık alana karşılık meri nazım imar planında "**Park Alanı**" kullanımına sahip 769 adadaki tescil dışı alanın tamamının "**Park Alanı**" olarak düzenlendiği,

17. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Atatürk Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18a. ve G22b.18b. nazım, G22b.18a.2c., G22b.18a.3b., G22b.18b.1d. ve G22b.18b.4a. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Yapı Düzeni ve Yoğunluğu Yeniden Düzenlenecek Alan / Yenilenecek Alan**" kapsamında **345 kişi/ha** yoğunluğa sahip "**3. Derece Tali İş Merkezi**", "**Park Alanı**", "**İlköğretim Tesis Alanı**", "**Yönetim Merkezi**", "**Turizm Tesis Alanı**" kullanımlarının yer aldığı yaklaşık 16 ha. büyüklüğündeki alanda meri uygulama imar planı ile meri nazım imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi, nazım imar planı kararları doğrultusunda uygulama imar planının revize edilmesi amacıyla meri uygulama imar planındaki 12,00 metre genişliğindeki imar yolunun 15,00 metre olarak düzenlenmiş, park alanı formu yeniden düzenlendiği, ilköğretim tesis alanının büyütüldüğü, alana hizmet edecek otopark alanının oluşturulduğu,
18. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Yeni Mahalle sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18b.4d. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında 395 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" kullanımına sahip alanın içerisinden geçen, kurum görüşleri (e) maddesine istinaden İSU İsale Hattı'nın planlara işlendiği,
19. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Yeni Mahalle sınırları dahilinde, G22b.18a. nazım, G22b.18a.3c. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**İlköğretim Tesis Alanı**" kullanımına sahip halihazırda üzerinde 24 Kasım Ortaokulu bulunan 5331 ada 8 nolu parsel ile "**Park Alanı**" kullanımına sahip ve üzerinde halihazırda bu amaçla düzenleme yapılmış olan 5332 ada 1 ve 3 nolu parseller ile 5334 ada 1, 2 ve 3 nolu parsellerin bulunduğu alanda bölgenin eğitim ihtiyacını karşılamak amacı ile "**Park Alanı**" kullanımındaki parsellerin "**İlköğretim Tesis Alanı**" olarak düzenlendiği, 5332 ada 2 nolu parselin bir kısmının ise eğitim tesis alanı formu açısından 395 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" kullanımı olarak ayrıldığı,
20. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Özgürlük Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18a.3c. ve G22b.18b.4d. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**İlköğretim Tesis Alanı**" kullanımına sahip halihazırda üzerinde Çayırova Güzeltepe Fevzi Çakmak Anadolu Lisesi bulunan 1420 ada 1 nolu parsel, "**Yönetim Merkezi**" kullanıma sahip ve halihazırda üzerinde konutlar yer alan 1421 ada 1,2 ,3, 4, 5, 6 nolu parseller, 1422 ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 nolu parseller, 1441 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 nolu parseller, 1400 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parseller, "**Park Alanı**" kullanımına sahip 1442 ada 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 nolu parseller, üzerinde halihazırda park alanı bulunan 1400 ada 7 nolu parsel ile "**Dini Tesis Alanı**"nda kalan ve üzerinde halihazırda Fevzi Çakmak Cami bulunan 1422 ada 7 nolu parselin bulunduğu alanda belediye hizmet birimlerinin tek bir alanda

toplanarak hizmet vereceği kompleks yapıların yapılmasının planlanması nedeni ile alanda yer alan eğitim ve park alanının kaldırılarak, kaldırılan alanların resmi kurum olarak düzenlenmesi, alanda yer alan dini tesis alanının çevresinin park alanı olarak düzenlenerek kullanımlar arası geçiş sağlanması ve donatı alanı oluşturulması amacıyla plan değişikliği yapıldığı,

21. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Yeni Mahalle sınırları dahilinde, G22b.18d. nazım, G22b.18d.2b. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında 245 kişi/ha "**3. Derece Tali İş Merkezi**" kullanımına sahip 5413 ada 2 nolu parselin bu kullanımının alanda belediye hizmetlerinin verilmesi noktasında parselin uygun konumda yer alması sebebiyle "**Yönetim Merkezi**" olarak değiştirildiği,
22. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19a. nazım, G22b.19a.4a. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında 265 kişi/ha "**3. Derece Tali İş Merkezi**" ve 315 kişi/ha "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" kullanımında kalan 6106 adanın parsellasyonu doğrultusunda kullanımların yeniden düzenlenmesi, bu doğrultuda 6106 ada 3, 4 ve 5 nolu parsellerin 265 kişi/ha "**3. Derece Tali İş Merkezi**" kullanımına sahip olacak şekilde, 6106 ada 1, 2, 6, 7, 8 ve tescil harici parsellerin ise 315 kişi/ha "**Orta Yoğunlukta Konut Alanı**" kullanımına sahip olacak şekilde düzenlendiği,
23. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Yeni Mahalle sınırları dahilinde, G22b.18d. nazım, G22b.18d.2c. ve G22b.18d.2d. uygulama imar planı paftalarında kalan, 5498 ve 5497 adaların bulunduğu, meri nazım imar planında "**İlköğretim Tesis Alanı**", "**Ortaöğretim Tesis Alanı**", "**Yönetim Merkezi**", "**Park Alanı**", "**Sağlık Tesis Alanı**" ve "**Ağaçlandırılacak Alan**" kullanımları ile bu kullanımlar arasından geçen 15,00 metre genişliğindeki imar yolunun yer aldığı yaklaşık 4,7 ha büyüklüğündeki alanda Bayramoğlu Kavşağı'nın doğusunda yer alan belediye hizmetlerinin verilebilmesi için alanda yeni bir düzenlemeye gidildiği, söz konusu düzenleme doğrultusunda 15,00 metre genişliğindeki imar yolunun kaldırıldığı, alanın doğu sınırını oluşturan 15,00 metre genişliğindeki imar yolunun 20,00 metreye çıkarıldığı, "**Ağaçlandırılacak Alan**"ın kaldırılarak bir kısmının "**Ortaöğretim Tesis Alanı**" ile birleştirilerek "**Yönetim Merkezi**" olarak, geri kalan kısmının ise "**Park Alanı**" olarak düzenlendiği, "**İlköğretim Tesis Alanı**"nın kaldırılan 15,00 metre genişliğindeki imar yolu doğrultusunda büyütüldüğü ve "**Kültürel Tesis Alanı**" olarak düzenlendiği, "**İlköğretim Tesis Alanı**"nın doğusundaki "**Yönetim Merkezi**"nin kaldırılarak ticari alan ve park alanı olarak düzenlendiği, "**Sağlık Tesis Alanı**"nın kaldırılan 15,00 metre genişliğindeki imar yolu ve 20,00 metre olarak düzenlenen imar yolu doğrultusunda yeniden düzenlendiği, sağlık alanının kuzeyinde yer alan park alanının bir kısmının "**Yönetim Merkezi**" olarak düzenlendiği görülmektedir. Öte yandan alanın doğusunda yer alan 5577 ada 5579 adada bulunan meri plandaki "**Yönetim Merkezi**"nin kaldırılarak "**İlköğretim Tesis Alanı**"na dönüştürüldüğü, söz konusu değişiklik ile ilgili kurum görüşleri (b) maddesinde ilgili kurum görüşünün yer aldığı,
24. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Yeni Mahalle sınırları dahilinde, G22b.18d. nazım, G22b.18d.2d. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar

planında 245 kişi/ha "**3. Derece Tali İş Merkezi**" kullanımında kalan ancak fiiliyatta akaryakıt tesisinin yıkama biriminin bulunduğu 1813 ada 2 nolu parselin bu kullanımının "**Bakım Akaryakıt ve LPG İstasyonu**" olarak değiştirilmesine yönelik plan değişikliği yapıldığı,

25. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19a. nazım, G22b.19a.3a. ve G22b.19a.3d. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Dini Tesis Alanı**" kullanımında kalan 6102 ada 1 nolu parsel, "**Ortaöğretim Tesis Alanı**" kullanımına sahip 2104 ada 1 nolu parsel ile "**Park Alanı**" kullanımında kalan tescil harici alanın bulunduğu bölgede İlçe Müftülüğü'nün bila tarih ve 309 sayılı yazısı ile İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 12.06.2015 tarih ve 6056435 sayılı yazısı doğrultusunda alanda yer alan ilköğretim alanının dini tesis alanı ve park alanı ile arasındaki 10,00 metre genişliğindeki imar yolunun da kaldırılarak büyütüldüğü, dini tesis alanı ve park alanının yeniden düzenlendiği, kurum görüşleri (b) maddesinde ilgili kurum görüşünün yer aldığı,
26. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Atatürk Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18b.4a. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Ortaöğretim Tesis Alanı**" kullanımına sahip 2154 ada 1 nolu parsel ile "**Park Alanı**" kullanımına sahip 2154 ada tescil harici alanın bulunduğu adada kurum görüşleri (b) maddesindeki ilgili kurum görüşü doğrultusunda kurum tarafından talep edilmesi üzerine okul alanını büyütme amacı ile "**Park Alanı**" kullanımının kaldırıldığı,
27. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.19a. nazım, G22b.19a.4d. uygulama imar planı paftalarında, Rahmi Dibek Caddesi ile Ragıp Demirkol Caddeleri arasında mevcut bulunan havai MCM Enerji Nakil Hattı ile ilgili kurum görüşlerinin (c) maddesinde belirtildiği üzere söz konusu hattın demontaj edilerek 510, 410/3, 410, 471 sokaklardan yer altı tesis yapılması nedeni ile havai hattın kullanılmayacağına belirtilmesi üzerine, söz konusu enerji nakil hattı gösteriminin kaldırılmasına yönelik plan değişikliği yapıldığı,
28. Belediyemiz Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Atatürk Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18b. nazım, G22b.18b.4a. uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında "**Yönetim Merkezi**" kullanımına sahip 1037 ada 1 nolu parselin bu kullanımının Çayırova Belesiyesinde plan değişikliğine konu parselin bulunduğu bölgede ticari faaliyetlerin yoğun olması sebebi ile "**3. Derece Tali İş Merkezi**" olarak düzenlendiği anlaşılmıştır.

Sonuç olarak, teklif edilen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nın, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda ulaşım sistemi, nüfus ve donatı alanları açısından incelenmesi sonucunda, Çayırova Belediyesinde değişiklik yapılması teklif edilen **28 maddeden 1, 15, 19, 20, 28 nolu maddeler uygun görülmemekle** meri nazım imar planındaki gibi kalması, **k maddesinde talep doğrultusunda gerekli değişikliğin yapılması** suretiyle söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

J R

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 25000 NİP-4174,6 ve 5000 NİP-851,34 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış uygulama imar planı değişikliği teklifinin 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 08.01.2016

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.01.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Çayırova Belediyesi, nazım imar planı revizyonu ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Erhan UYSAL, Özcan ÖZER, Hüseyin YILMAZ, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Serap ÖZMEN, Selahattin ALTINKAYA, Orhan TANIŞ, Osman SÜDAN'ın ret, MHP Meclis Grubu Üyesi Hakan KARAKAŞ'ın çekimser oyuna karşın, oyçokluğu ile kabul edildi.



Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanlığı Meclis Müdürlüğü
Meclis Kararının :
Tarih : 14.01.2016 Sayısı : 39
İlgili Birim : İmar ve Şehircilik Dar. B. b. 2015-109419