


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 11.08.2016 Karar No : 432
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	01.07.2016 / 107697
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 1. oturumu 11.08.2016 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 2016-432 sayılı karardır.	

KONU:

Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, G22b.18a, 18b nazım imar planı paftaları, 1420 ada 1 nolu parsel, 788, 789, 790 nolu adaların bir kısmı, 1037 ada 1 nolu parsel, 1420, 1421, 1422, 1441 nolu adaların bir kısmı ile 5331, 5332, 5334 nolu adaların bir kısmında hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.07.2016 tarih ve 85. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18a ve 18b nazım imar planı paftalarında kalan 788, 789, 790, 1037, 1420, 1442 nolu adalar ile 5332 ada 1, 3 nolu, 5334 ada 1, 2, 3 nolu, 1441 ada 1, 8, 3 nolu, 1422 ada 18, 19, 20 nolu parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18a ve 18b nazım imar planı paftasında kalan 788, 789, 790, 1037, 1420, 1442 nolu adalar ile 5332 ada 1,3 nolu, 5334 ada 1,2,3 nolu, 1441 ada 1, 8, 3 nolu, 1422 ada 18, 19, 20 nolu parsellerde, Milli Eğitim Bakanlığı'nın 04.05.2016 tarih ve 4982859 sayılı yazısında ifade edilen 1420 ada 1 nolu parselde halihazırda bulunan eğitim tesisinin 789 ve 790 nolu adalarla takas edilmesine istinaden,

- Meri nazım imar planında Yönetim Merkezi Alanı kullanımlı 1037 ada 1 nolu parselin kullanımının yoğunluk değeri belirtilmeksizin 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı (M3) olarak düzenlendiği,

- Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı 5332 ada 1 ve 3 nolu parseller ile 5334 ada 1, 2, 3 nolu parsellerden; 5332 ada 3 nolu parselin bir kısmının Meskun Konut Alanı, kalan kısmı ile 5332 ada 1 nolu parsel ve 5334 ada 1, 2, 3 nolu parsellerin İlköğretim Tesisi Alanı olarak düzenlendiği,

- 300 kişi/ha yoğunluğa sahip, Meskun Konut Alanı kullanımlı 788, 789, 790 nolu adaların kullanımının değiştirilerek, 789 nolu adanın İlköğretim Tesis Alanı, 790 nolu adanın Ortaöğretim Tesis Alanı, 788 nolu adanın bir kısmının Yönetim Merkezi Alanı olarak düzenlendiği kalan kısmında ise kullanım kararının korunduğu,

- Ortaöğretim Tesis Alanı kullanımlı 1420 ada 1 nolu parsel ile Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı 1442 nolu adanın tamamının kullanımının Yönetim Merkezi Alanı olarak düzenlendiği,

- Yönetim Merkezi Alanı kullanımlı 1422 ada 20 ve 18 nolu parsellerin bir kısmı, 1422 ada 19 nolu parselin tamamı ile 1441 ada 2,3 ve 8 nolu parsellerin bir kısmı ve 1441 ada 1 nolu parselin tamamının kullanımının Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir.

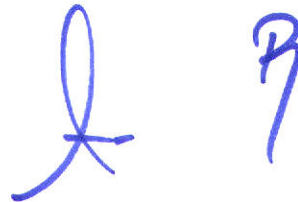
Plan değişikliği teklifine ilişkin;

- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan görüş talep edilmiş olup 29.07.2016 tarih ve 122952 sayılı cevabi yazıda; teklif planda kullanımı İlköğretim Tesis Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı olarak belirlenen alanın yakın çevresinde en az 600 m2 lik otopark alanı ayrılması, kullanımı 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı olarak belirlenen 1037 ada 1 nolu parselin otopark ihtiyacının parsel sınırları içerisinde çözümlenmesi, kullanımı İlköğretim Tesis Alanı olarak belirlenen 5332 ada 1 ve 2 nolu, 5331 ada 8 nolu ve 5334 ada 1,2 ve 3 nolu parsellerin yakın çevresinde en az 400 m2 lik otopark alanı ayrılması, Yönetim Merkezi Alanı olarak düzenlenen 1420 ada1 nolu parselde yaklaşık 250 araçlık otopark oluşturulması suretiyle ulaşım açısından herhangi bir sakınca teşkil etmeyeceği,

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı'ndan görüş talep edilmiş olup ilgili mevzuat hükümlerine uyulması suretiyle herhangi bir sakınca teşkil etmeyeceği ifade edilmiştir.

Bununla birlikte mülkiyeti maliye hazinesine ait olan 1420 ada 1 nolu parselin kullanımının değiştirilmesine yönelik Kocaeli İl Defterdarlığı'ndan 30.06.2016 tarih ve 107697-3 sayılı yazımız, Kocaeli İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden 30.06.2016 tarih ve 107697-2 sayılı yazımız ile görüş talep edilmiş olup herhangi bir görüş alınmamıştır. Bahse konu hususla ilgili olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8-b maddesinde yer alan "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallede ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*" hükmü doğrultusunda, belirtilen yasal süre içerisinde gelmeyen kurum görüşlerinin olumlu yönde olduğu kabul edilmiştir.

Ayrıca bahse konu plan değişikliği teklifinin "**Park ve Dinlenme Alanı**" kullanımlarının yüzölçümlerinde azalma öngördüğü, bahse konu hususun ise meri mevzuata aykırılık teşkil ettiği hususu değerlendirilmektedir.



Sonuç olarak; bölgede donatı alanı ihraçları çerçevesine hazırlanan plan değişikliği teklifi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşünde yer alan "Otopark Alanı" ile ilgili hususların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ölçeğinde değerlendirilebileceğinden, kaldırılan "**Park ve Dinlenme Alanı**" kullanımına eşdeğer alanın G22b.18b nazım imar planında 3. Derece Tali İş Merkezi (M3) kullanıma sahip 13210 nolu parselin bir kısmının "**Park ve Dinlenme Alanı**" olarak düzenlenmesi suretiyle karşılanması, "**3. Derece Tali İş Merkezi Alanı**" olarak öngörülen 1037 ada 1 nolu parselin nüfus yoğunluğunun 355 kişi/ ha olarak düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca tadilen **uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-851,47** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.05.08.2016

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.08.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, G22b.18a, 18b nazım imar planı paftaları, 1420 ada 1 nolu parsel, 788, 789, 790 nolu adaların bir kısmı, 1037 ada 1 nolu parsel, 1420, 1421, 1422, 1441 nolu adaların bir kısmı ile 5331, 5332, 5334 nolu adaların bir kısmında hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Erhan UYSAL, Özcan ÖZER, Dilek TAN, İbrahim KARSLI, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Serap ÖZMEN, Orhan TANIŞ, Osman SÜDAN ile MHP Meclis Grubu Üyesi, Vahit ERYILMAZ'ın ret oylarına karşın, **oyçokluğu** ile kabul edildi.


İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN


Tuba ŞENSOY
Katip Üye


Berna ABİŞ
Katip Üye