

T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 23.05.2017 Karar No : 298
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	05.08.2016 / 111893
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2017 yılı Mayıs ayı 2. birleşimi 1. oturumu 23.05.2017 Salı günü saat 17:30'da yaptığı toplantısında alınan 2017-298 sayılı karardır.	

**KONU:**

Dilovası Belediyesi, Orhangazi, Mimar Sinan, Cumhuriyet, Turgut Özal Mahallerinde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 16.02.2017 tarih ve 54. gündem maddesi olarak görüşülerek, Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Orhangazi, Mimar Sinan, Cumhuriyet ve Turgut Özal Mahalleleri sınırları dahilinde hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Orhangazi, Mimar Sinan, Cumhuriyet ve Turgut Özal Mahalleleri sınırları dahilinde nazım imar planlarında;, fiziki durum, kadastral durum ve kurum görüşlerinde alınan koordinatlara uyuşmayan yerlerin düzenlenmesi ve uygulama imar planlarının yapılması aşamasında yoğunluk değerlerinde yeniden düzenleme yapılması amacıyla 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları revizyonu hazırlandığı belirlenmiştir.

**Teklif edilen planlarla ilgili yapılan değişiklikler şu şekildedir:**

- Çevre ve Orman Bakanlığı'ndan tahsisli Eğitim Tesisi Alanları, Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye), Teknik Altyapı (Su deposu) Alanının nazım imar planına aktarıldığı,
- Orman Alanı sınırlarının orman görüşüne göre düzenlendiği,
- Orman Bakanlığı'ndan tahsisli Belediye Hizmet Alanının (İtfaiye) batısında yer alan 30.00 m'lik imar yolunun tahsis alan sınırına göre doğuya kaydırıldığı,
- Yol kenarı Ticaret Alanlarının kadastral durum göz önünde bulundurularak sınırlarının düzenlendiği,
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımında görünen mevcutta yer alan Teknik Altyapı, Dini Tesis, Eğitim ve Park alanlarının gösteriminin yapıldığı,

 

- Güneyde yer alan Sanayi Alanının yeniden düzenlenerek Park Alanının kuzey kısmında ve bu alanda sanayi ve park alanı arasında 12 m'lik imar yolu düzenlendiği,

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında aynı ada içerisinde yer alan farklı yapılaşma koşullarının düzenlenebilmesi için 1/5000 ölçekli nazım imar planında yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlendiği,

- Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının sınırlarının kadastroya ve mevcut fiziki duruma göre düzenlendiği,

- Meydan Alanları düzenlendiği,

- 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre gösteriminin yapıldığı

tespit edilmiştir.

Söz konusu değişiklikler ile ilgili; Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İl Milli Eğitim Müdürlüğü ve İl Müftülüğü'nden plan değişikliği ile ilgili görüşler alınmış ve olumsuz bir durum bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca, Dilovası Belediye Başkanlığı 09.08.2016 tarih ve 1067 sayılı yazısı ile; onaylı planlarda Eynerce Deresinin bulunduğu alanda paralel geçen 30.00 m'lik imar yolu güzergahında çok sayıda bina bulunması, yol aksının çok eğimli olması, yolun açılmasının uygulama aşamasında sorunlara sebebiyet vereceği gerekçesi ile güzergahın revize veya iptal edilmesini talep etmiştir. Söz konusu talep üzerine, 07.11.2016 tarih ve 133276-2 sayılı yazı ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na söz konusu 30.00 m'lik imar yolunun açılıp açılmayacağı, açılmayacağı durumda ise alternatif güzergahın neler olabileceği hususunda görüş sorulmuş olup; 30.03.2017 tarih ve 133276 sayılı gelen görüş yazısında 30.00 m'lik imar yolunun bölgenin kuzeyinde planlanan tesislere erişim sağladığından kaldırılmasının uygun olmayacağı ifade edilmiştir.

Sonuç olarak; Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi sınırları dâhilinde bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda hazırlan, yoğunluk artışı ile sosyal ve teknik altyapı alanlarında bir azalmaya yol açmayan plan teklifinin; Dilovası Belediyesi tarafından kaldırılması veya alternatif bir güzergaha taşınması talep edilen 30.00 m'lik imar yolunun Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü kapsamında kaldırılmasının uygun olmadığı ve alternatif bir güzergah da önerilmediğinden bu süreçte 30.00 m'lik imar yolu aksının mevcut şekli ile kalması ve güneyde yer alan Sanayi Alanının bulunduğu bölgede yapılan park ve imar yolu düzenlemelerinin kaldırılarak mevcut plandaki hali ile kalması sureti ile teklif **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği İÇDP - 218,76, 1/25000 NİP-4178,8, 1/5000 NİP- 853,15 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifleri; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi, b bendi, 2. fıkrası ve 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.18.05.2017

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 23.05.2017 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Dilovası Belediyesi, Orhangazi, Mimar Sinan, Cumhuriyet, Turgut Özal Mahallerinde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

26.05/2017



**İbrahim KARAOŞMANOĞLU**  
**BAŞKAN**

**Tuba ŞENSOY**  
**Katip Üye**

**Berna ABİŞ**  
**Katip Üye**