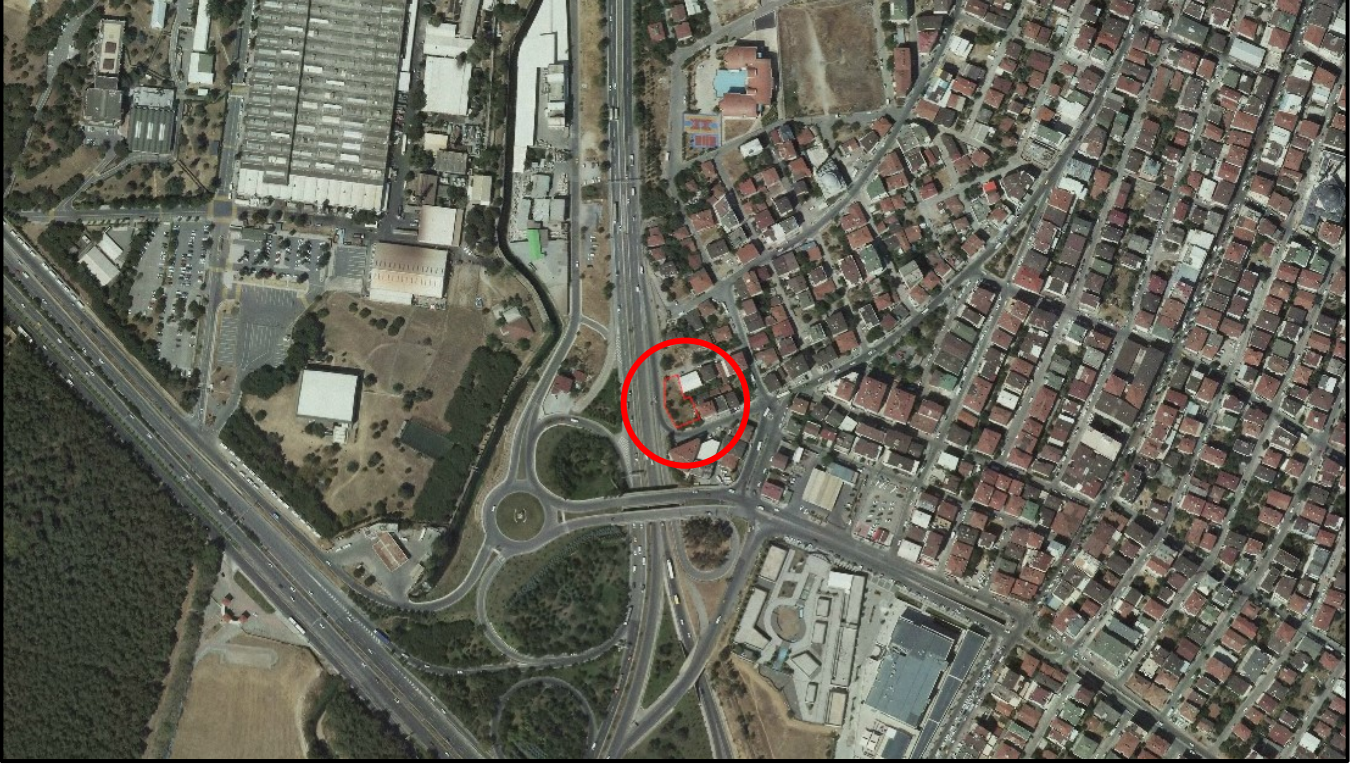


KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ,
ÇAYIROVA BELEDİYESİ,
AKSE MAHALLESİ,
5436 ADA 1 VE 9 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. Planlama Alanının Konumu ve Genel Özellikleri

Planlama alanı, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları içinde kalan, 1/50000 ölçekli G22-B Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22-B4 Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli G22-B-18-D Nazım İmar Planı ve G22-B-18-D-2-D Uygulama İmar Planı paftalarında yer alan 5436 ada 1 ve 9 no'lu parselleri kapsamaktadır.



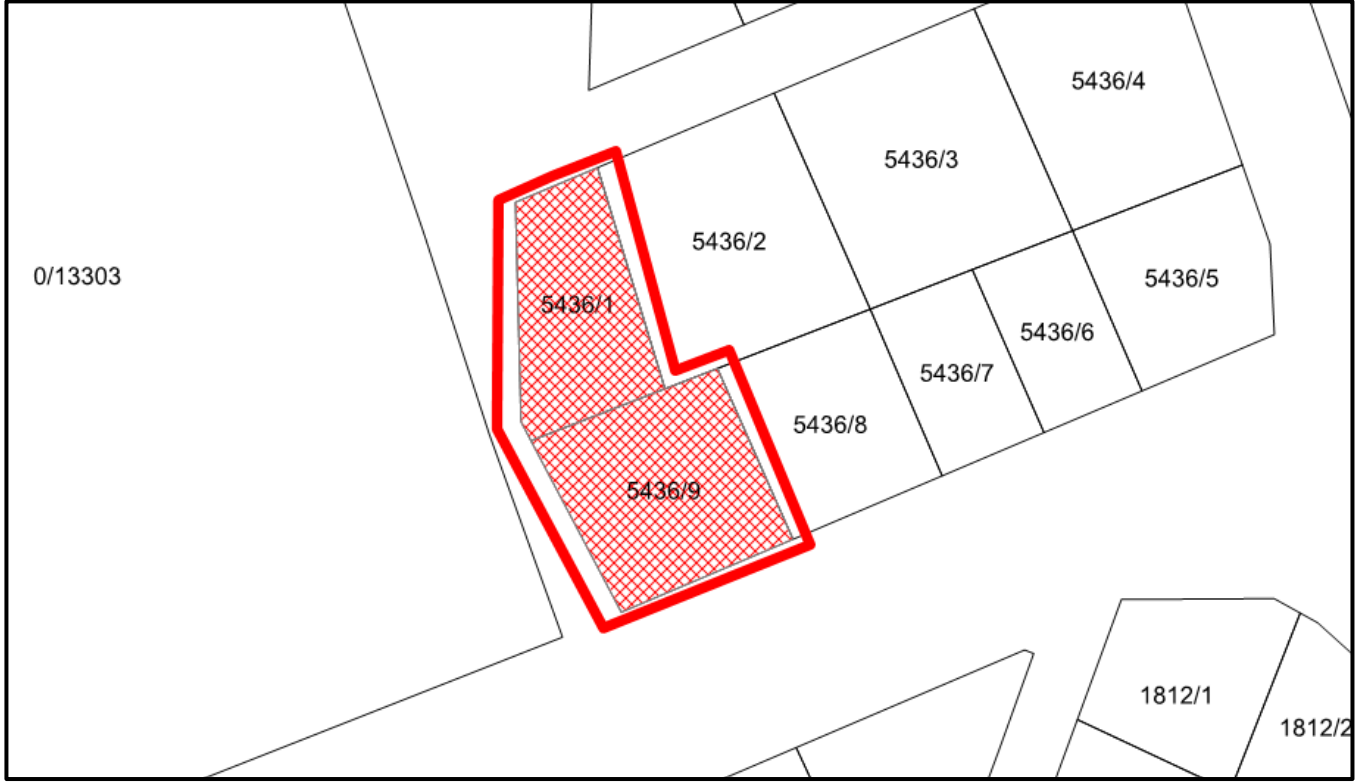
Şekil 1: Planlama Alanının Uzak Konumu



Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Konumu

2. Kadastral Durum ve Mülkiyet Sahipliliği

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Çayirova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları içinde kalan, 1/50000 ölçekli G22-B Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22-B4 Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli G22-B-18-D Nazım İmar Planı ve G22-B-18-D-2-D Uygulama İmar Planı paftalarında yer alan 5436 ada 1 ve 9 no'lu parsellerin kadastral durumu aşağıda verilmiştir.



Şekil 3: Planlama Alanının Kadastral Durumu

Plan Değişikliğine konu söz konusu parseller özel mülkiyete ait parsellerdir.

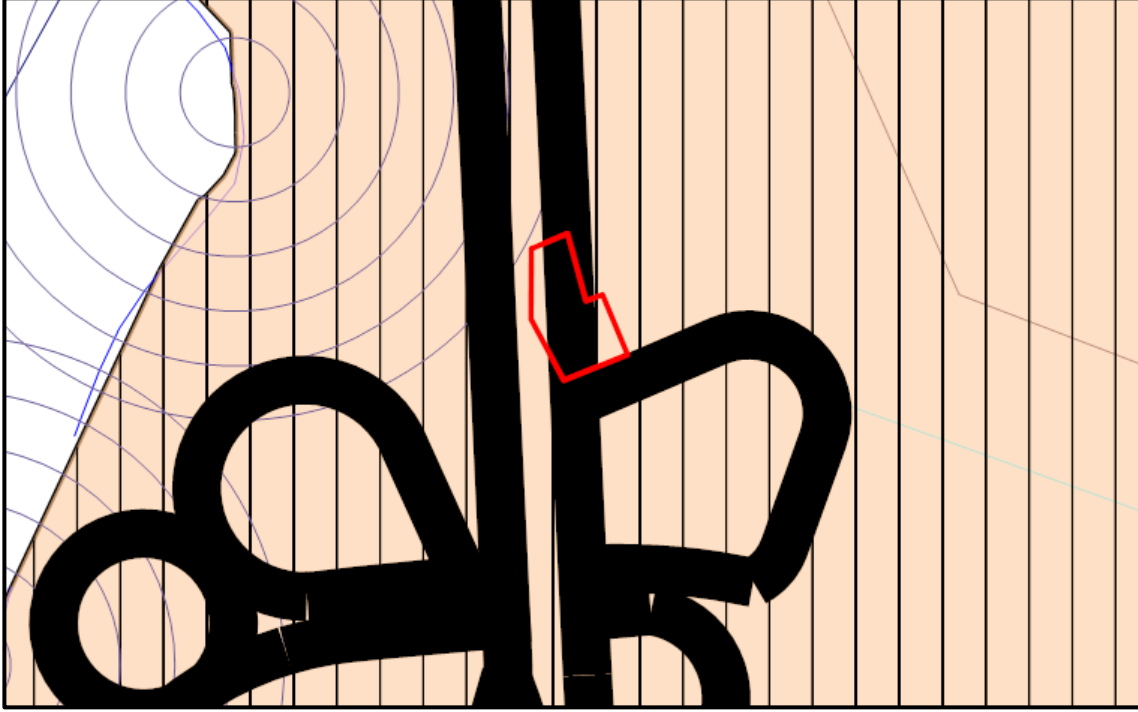
3. Jeolojik Durum

Çayirova (Kocaeli) Belediyesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda inceleme alanı “**Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)**” olarak nitelendirilmiştir.

4. Mevcut İmar Planı Bilgileri

4.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

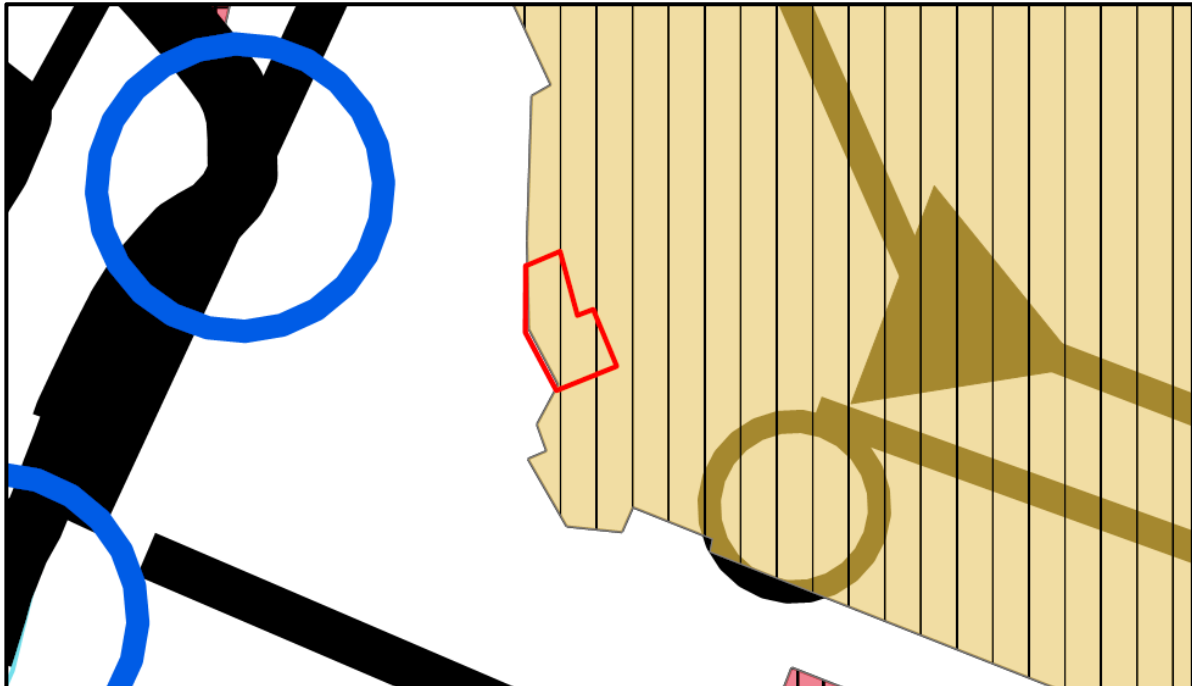
Planlama alanına konu söz konusu 5436 Ada, 1 ve 9 no'lu parseller; Kocaeli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşik Alan**” kullanımında yer almaktadır.



Şekil 4: Meri Çevre Düzeni Planı Ö:1/50000

4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

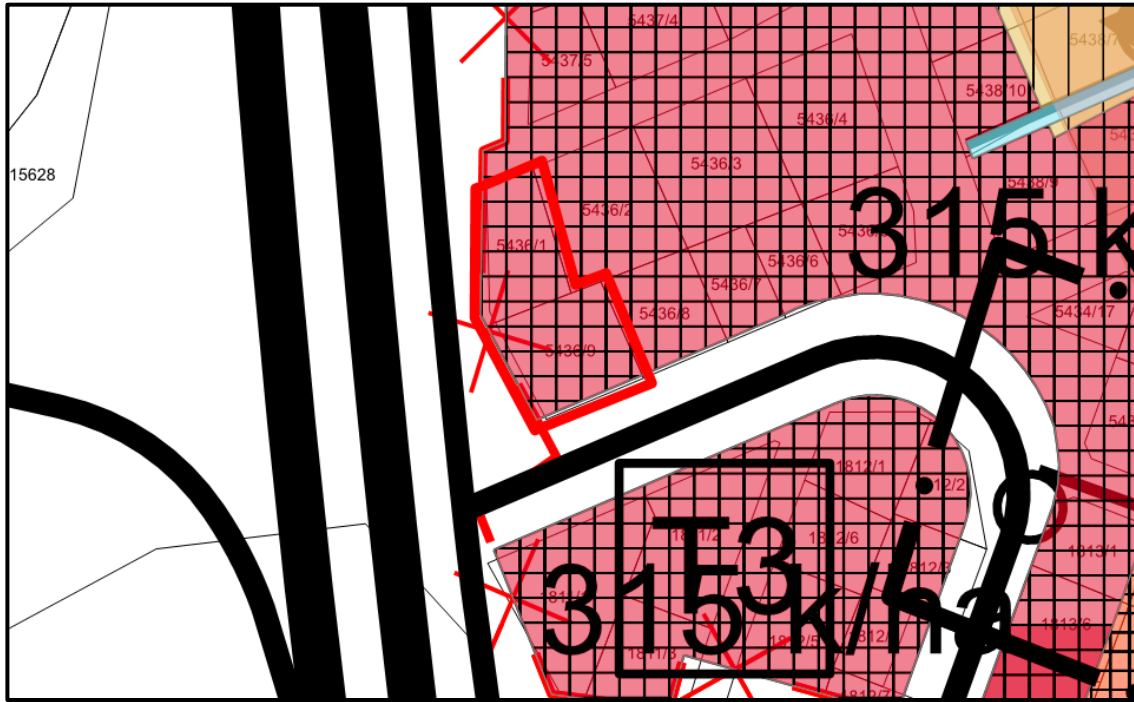
Planlama alanına konu söz konusu 5436 Ada, 1 ve 9 no'lu parseller; Kocaeli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı**” kullanımında yer almaktadır.



Şekil 5: Meri Nazım İmar Planı Ö:1/25000

4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

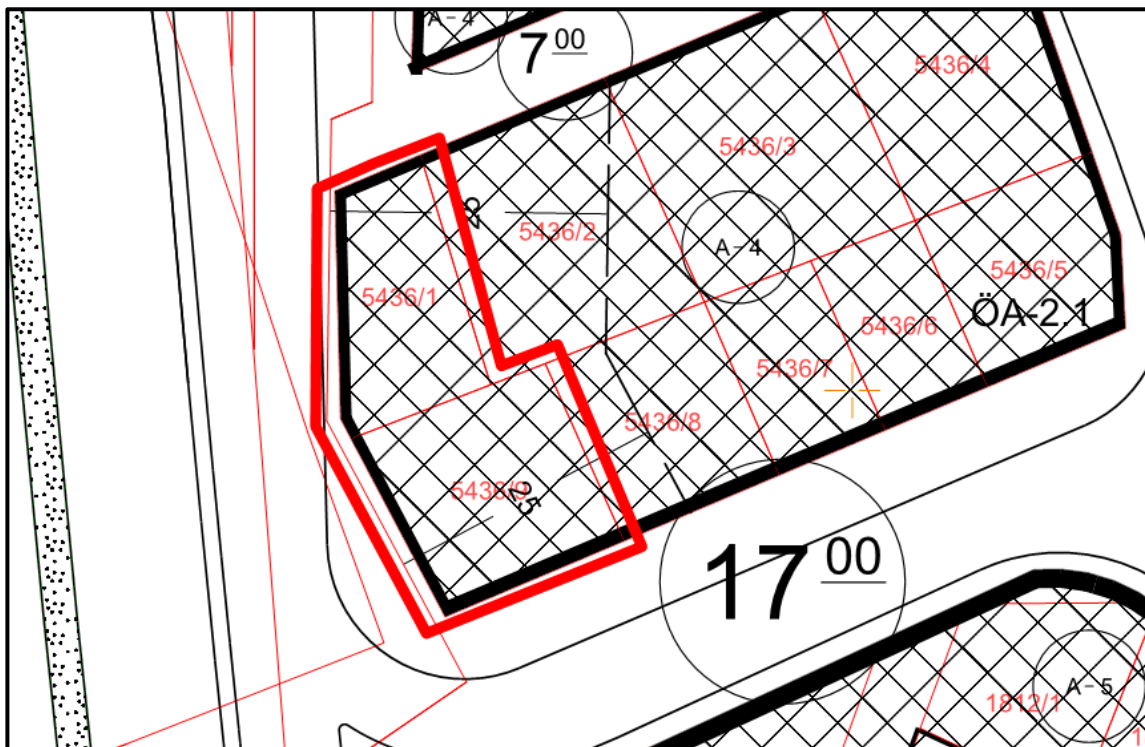
“T3 Ticaret Alanı” kullanımında yer almaktadır.



Şekil 6: Meri Nazım İmar Planı Ö:1/5000

4.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planında “**Ticaret Alanı**” kullanımında yer almaktadır.



Şekil 7: Meri Uygulama İmar Planı Ö:1/1000

5. Plan Değişikliği Gerekçesi ve Önerisi

Planlama alanı, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Çayirova Belediyesi, Akse Mahallesi sınırları içinde kalan 5436 Ada, 1 ve 9 no'lu parselleri kapsamaktadır.

Planlama alanına konu söz konusu 5436 Ada, 1 ve 9 no'lu parseller; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında A-4(Ayrık Nizam, Dört Kat) yapılaşma koşullarında “**Ticaret Alanı**” kullanımında yer almakta olup parsel 25.00 metre Karayolları Yapı yaklaşma mesafesi dahilinde yer almaktadır.

Söz konusu parsellere ilişkin **Çayirova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.01.2024 tarih ve E-21940679-622.02-200/762 sayılı yazısı ile;** söz konusu parsellerde hazırlanan İmar Planı Değişikliğine ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğü Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'ne kurum görüşü sorulmuştur.

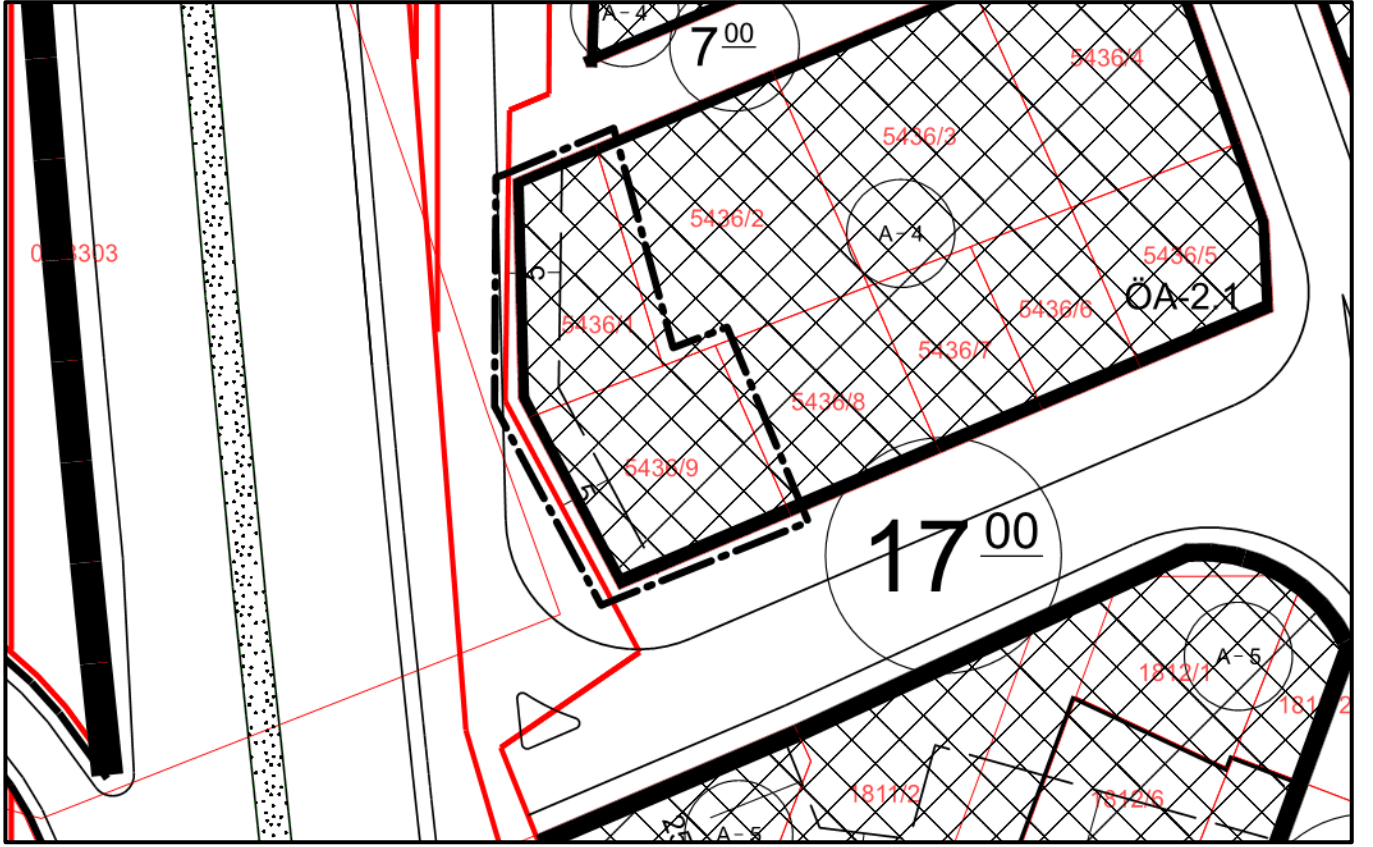
Söz konusu yazıda “..*Anılan parsellerin meri imar planına göre yapılaşması mümkün değildir. 17.05.2023 tarih 298 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 5.2.19. maddesinde “Planda Ticaret Alanı olarak ayrılan yerlerde zemin katın haricindeki katlar konut olarak değerlendirilebilir.” hükmü yer almaktadır.*

5436 ada 1 ve 9 nolu parselin önünden geçen TEM-E5 bağlantı yolundan ön bahçe çekme mesafesinin 25.00 m'den 5.00 m olması hususunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili parsellerin yapılaşmaması, kamulaştırma maliyetleri ve plan notlarının 5.2.19. maddesine göre üst katların konut olarak kullanılabilmesi koşulları göz önünde bulundurularak kurum görüşünün iletilmesi” istenmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2024 tarih ve E.94430767-175.09/1461367 sayılı yazısında; “*Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu parseller 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu eki Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 37 maddesinde belirtilen kavşak mesafesi şartını sağlayamadığı tespit edilmiştir.*

Söz konusu parsellerde 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu eki Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 41. Maddesine göre yapı çekme mesafesinin kamulaştırma planına göre Karayolları Kamulaştırma Sınırından en az 5 metre geride olması, kamulaştırma alanlarında herhangi bir plan kararı alınmaması, kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, plan ve pafta lejantında gösterilmesi, parsellerden TEM-E5 bağlantı yoluna araç giriş çıkışı için geçiş yolu bağlantısı yapılmaması şartlarıyla ticaret+konut amaçlı imar plan değişikliği yapılmasında idaremizce sakınca görülmemektedir.” denilmektedir.

Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parsellerdeki yapı yaklaşma mesafesi 5.00 metre olarak yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 8: Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Ö:1/1000

Bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.