



**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>CALİŞENCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	10.10.2019
	<b>Karar No</b>	389
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	14.06.2019	2019-612833
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 10.10.2019 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 389 sayılı karardır.		

**KONU:**

Kocaeli 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, Gebze, Gölcük, Kandıra, Karamürsel ve Merkez Planlama Bölgeleri 1/25000 ölçekli nazım imar planları plan notlarında yer alan, 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerinin ön gördüğü şekilde hazırlanarak onaylanmış mevzi imar planlarında belirlenen yapılaşmaya ilişkin hükümlerin yeniden düzenlenmesi ile ilgili plan notlarının düzenlenmesine ilişkin değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 12.09.2019 tarih ve 47. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan, Kocaeli 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri ile, Belediyemiz, Gebze, Gölcük, Kandıra, Karamürsel ve Merkez Planlama Bölgeleri 1/25000 ölçekli nazım imar planları plan notlarında hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; meri 1/5000 ölçekli çevre düzeni planı hükümleri ve 1/25000 ölçekli nazım imar planları hükümlerinde, mevzi imar planlarında belirlenen yapılaşmaya ilişkin hükümlerin yeniden düzenlenmesi ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde ilgili hükümlerin yeniden düzenlenmesi içeren çevre düzeni planı ve nazım imar planı değişikliğinin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca hazırlandığı anlaşılmıştır.

Teklif edilen 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde; 2006 yılında onaylanan meri 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı öncesinde onaylı bulunan mevzii imar planlarında, sonradan planlanan çeşitli kamu yatırımları (karayolu, enerji nakil vb.) projeler nedeniyle değişiklik yapılması gereken durumlarda söz konusu projelerin imar planına işlenmesine kadar geçen süre içerisinde kamuya fazladan maliyet yaratacak ruhsat, yapılaşma vb. işlemlerin önüne geçilmesi adına,

- Meri 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı plan hükümlerinin 4.11. maddesi ile Merkez, Gölcük, Gebze, Karamürsel ve Kandıra Planlama Bölgeleri 1/25000 ölçekli nazım imar planı hükümlerinin 3.18. maddesinde yer alan “...*Bu plan kapsamında kalıp, daha önce ilgili idareler tarafından 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmeliklerinin ön gördüğü şekilde hazırlanarak onaylanmış mevzii imar planları geçerlidir.*” hükmüne,





*“Ancak mevzii imar planlarının onaylandığı tarihten sonra Kocaeli Su Ve Kanalizasyon İdaresi, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi, Karayolları Genel Müdürlüğü, TCDD vb. yatırımcı kamu kurum ve kuruluşların yatırımları nedeniyle bu planlarda kullanım kararı ve yapılaşma koşulu kapsamında yapı yapılmasını engeller herhangi bir kısıtlılık durumu oluşması halinde mevzii imar planının geçerliliği bulunmamakta olup bu tür planların bulunduğu alanda yürürlükte yer alan plan kullanım kararı çerçevesinde uygulama yapılır.” ifadelerinin eklendiği,*

Bununla birlikte, Mutlak Tarım Alanları, Diğer Tarım Alanları ve Kırsal Nitelikli Meskun Konut Alanlarında yapılaşmaya ilişkin olarak, alınması gereken kurum görüşleri, yapı inşaat alanı, bodrum kat yapımı, birden fazla bağımsız bölüm yapılıp yapılamayacağı gibi hususlara netlik kazandırmak ve ilçe belediyeleri arasında farklı uygulamalara mahal vermemek adına,

- Merkez Planlama Bölgesi ve Gölcük Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli nazım imar planı hükümlerinin **Meskun Konut Alanları (Kırsal Nitelikli)** başlıklı plan hükmü ile Gebze Planlama Bölgesi, Karamürsel Planlama Bölgesi ve Kandıra Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli nazım imar planı hükümlerinin ise **Kırsal Konut Alanları** başlıklı plan hükmünde yer alan “...yerleşim ve gelişim alanı belirlenmiş kırsal konut alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yukarıda ifade edildiği şekliyle hazırlanıp ve onaylanıncaya kadar her türlü inşaat yapımı ile ilgili talep **emsal değeri** hiç bir koşulda 0,40’ı geçmemek üzere 3194 sayılı imar kanununun plansız alanlar imar yönetmeliğinin ilgili kısımları çerçevesinde inşaat ruhsatı almak suretiyle gerçekleştirilecektir.” ifadelerinin,

*“...yerleşim ve gelişim alanı belirlenmiş kırsal konut alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yukarıda ifade edildiği şekliyle hazırlanıp ve onaylanıncaya kadar her türlü inşaat yapımı ile ilgili talep **yapı inşaat alanı** hiç bir koşulda 0,40’ı geçmemek üzere 3194 sayılı imar kanununun plansız alanlar imar yönetmeliğinin ilgili kısımları çerçevesinde inşaat ruhsatı almak suretiyle gerçekleştirilecektir.”* şeklinde düzenlendiği ve söz konusu plan hükmüne,

*“Su havzalarında kalmakla birlikte plan notlarında özel hüküm getirilmiş alanlar haricinde kalan (kırsal nitelikli) meskun konut alanlarında yapılacak her türlü yapıda bağımsız bölüm oluşturmayan veya otopark, vb. ortak alan olarak kullanılan 1 bodrum kat yapı inşaat alanına dâhil değildir.”* ifadelerinin eklendiği,

Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda, tarım faaliyetini sürdüren bir ailenin ikametini sağlayacak şekilde tarımsal amaçlı bağ evi yapılabilmesi adına,

- Merkez, Gebze, Karamürsel, Kandıra ve Gölcük Planlama Bölgeleri 1/25000 Ölçekli nazım imar planı hükümlerinin **Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar** başlıklı plan hükmünde yer alan “*Tarımsal niteliği korunacak alanlar içerisinde belediyesinin uygun görmesi halinde; ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte*



*bulunulması şartıyla, hmax 6,50 mt (2 kat), e:0.30 değerini aşmayacak şekilde 6.6.2 maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.” ifadelerinin,*

*“Tarımsal niteliği korunacak alanlar içerisinde belediyesinin uygun görmesi halinde; ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması şartıyla, hmax 6,50 mt (2 kat), inşaat alanı katsayısı % 30 değerini aşmayacak şekilde 6.6.2 maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılarla birlikte inşaat alanı katsayısı %5’den fazla olmayan ve tabanda 75m<sup>2</sup> ve 2 kat’ı geçmeyen tarımsal amaçlı bağ evi yapılabilir.” şeklinde düzenlendiği ve söz konusu plan hükmüne,*

*“Su havzalarında kalmakla birlikte plan notlarında özel hüküm getirilmiş alanlar haricinde kalan mutlak tarım arazilerinde yapılacak her türlü yapıda bağımsız bölüm oluşturmayan veya otopark, vb. Ortak alan olarak kullanılan 1 bodrum kat yapı inşaat alanına dâhil değildir.” ifadelerinin eklendiği,*

Diğer Tarım Alanlarında yapılaşmaya ilişkin işlemlerde bağımsız bölüm sayısı, yapı inşaat alanına dahil öğeler ve kurum görüşünü gerektiren hususları netleştirmek adına,

- Merkez, Gebze, Karamürsel, Kandıra ve Gölcük Planlama Bölgeleri 1/25000 Ölçekli nazım imar planı hükümlerinin **Diğer Tarım Alanı** başlıklı plan hükmünde yer alan “Bu alanda yer alacak her türlü yapılaşma, ifraz ve tevhit işleminde 5403 sayılı yasa kapsamında hareket edilmesi zorunludur. Bu alanlarda inşaat alanı katsayısı (e) %5’den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m<sup>2</sup> yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yoldan (10.00) m ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstemilat binaları yapılabilir” ifadelerinin

*“Bu alanda yapılacak ifraz işleminde 5403 sayılı yasa kapsamında hareket edilmesi zorunludur. Bu alanlarda inşaat alanı katsayısı %5’den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m<sup>2</sup> yi geçmemek ve 2 katı aşmamak, yoldan (10.00) m ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile tek bir yapı kütlelerinde (birden fazla bağımsız bölüm olarak) bağ ve sayfiye evleri ile kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstemilat binaları yapılabilir. Ancak bu plan notunun yürürlüğe girdiği tarihte üzerinde meri mevzuata uygun olarak ruhsat alınarak yapılmış yapı bulunan ve imar hakkının tamamını kullanmamış parsellerde yukarıda belirlenen yapı inşaat alanı aşılmamak kaydıyla ikinci bir yapı yapılabilir.” şeklinde düzenlendiği ve söz konusu plan hükmüne,*

*“Su havzalarında kalmakla birlikte plan notlarında özel hüküm getirilmiş alanlar haricinde kalan diğer tarım arazilerinde yapılacak her türlü yapıda bağımsız bölüm oluşturmayan veya otopark, vb. ortak alan olarak kullanılan 1 bodrum kat yapı inşaat alanına dâhil değildir.” ifadelerinin eklendiği belirlenmiştir.*



Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25000 ölçekli imar planı değişikliği teklifleri ile ilgili olarak meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümlerine de aynı değişikliklerin aktarılması gerektiği değerlendirilmiş olup, söz konusu çevre düzeni planı ve nazım imar planı değişikliği teklifi, Başiskele, Darıca, Derince, Dilovası, İzmit, Gebze, Gölcük, Kandıra, Karamürsel, Kartepe, Körfez Planlama Bölgeleri meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümlerinde de gerekli düzenlemeler yapılmak suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/50000 İÇDP-218,179, 1/25000 ve 1/5000, Başiskele NİP-837,54 ve NİP-845,207, Çayırova NİP-4174,16, Darıca NİP-4175,13 ve NİP-852,69, Derince NİP- 8387,21 ve NİP-846,54, Dilovası NİP-4178,33 ve NİP-853,64, Gebze NİP- 836,98 ve NİP-850,263, Gölcük NİP- 833,44 ve NİP-843,98, İzmit NİP- 839,70 ve NİP-847,224, Kandıra NİP- 832,24 ve NİP-842,39 Karamürsel NİP- 835,14 ve 844,44, Kartepe NİP- 841,49 ve 849,97, Körfez NİP- 840,28 ve NİP-848,71 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi, b bendi, 2. fıkrası 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b, ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.02.10.2019

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.10.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Kocaeli 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, Gebze, Gölcük, Kandıra, Karamürsel ve Merkez Planlama Bölgeleri 1/25000 ölçekli nazım imar planları plan notlarında yer alan, 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerinin ön gördüğü şekilde hazırlanarak onaylanmış mevzi imar planlarında belirlenen yapılaşmaya ilişkin hükümlerin yeniden düzenlenmesi ile ilgili plan notlarının düzenlenmesine ilişkin değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ, Göknur BEKTAŞ ; İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri Nurettin BULUT, Fevzi CANBAZ, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ'in ret, SAADET Partisi Meclis Grubu Üyeleri Mustafa GÜRSOY ve Zeki KARATAŞ'ın çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

e-imzalıdır.

**Başkan V.**  
**Yaşar ÇAKMAK**

**Katip Üye**  
**Fatmanur ÇELİK**

**Katip Üye**  
**Berna ABİŞ**