



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>CALENCİNE OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	15.10.2020
	<b>Karar No</b>	403
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	05.07.2019	2019-641774
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 15.10.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 403 sayılı karardır.		

**KONU:**

Kocaeli İli sınırları içerisinde yer alan muhtelif mahallelerin Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının revize edilmesi ve yapılan düzenlemenin 1/25000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 10.09.2020 tarih ve 52. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kocaeli İli sınırları içerisinde yer alan muhtelif mahallelerin Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; 6360 Sayılı kanunun 2. maddesinin 3. ve 4. fıkrası gereği Kocaeli il mülki sınırları içerisinde bulunan köylerin tüzel kişiliği kaldırılarak bağlı buldukları ilçe belediyesine mahalle olarak katılması sonrası Kocaeli sınırları içerisinde yer alan orman köylerine ait Bayındırlık İl Müdürlüğü'nce belirlenen yerleşik alan sınırlarının 2007 yılından bu yana imar planlarına işlenmiş olduğu belirlenmiş olup o tarihten bu yana muhtelif mahallelerde halihazır haritalar üzerinde belirlenen köy yerleşik alanları ile plana işlenen Kırsal Konut Alan Sınırlarında uyumsuzlukların tespit edilmesi, köy yerleşik alanlarının ilk onaylandığı 2007 yılından itibaren geçen süre zarfında köylerin ve mahallelerin gelişme eğilimleri ve nüfus artış hızına, yapılaşma oranına göre tekrar değerlendirilmesi, gelişme alanı olmayan muhtelif köylerde kırsal konut alan sınırı düzenlenmesi gerekliliği hâsıl olmuştur.

Bu kapsamda, Başiskele, Derince, Gebze, Kartepe, Gölcük, Körfez, İzmit, Karamürsel ve Kandıra İlçeleri sınırları dâhilinde, kırsal yerleşim özelliği gösteren mahalleleri kapsayan Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının revize edilmesi ve yapılan düzenlemenin 1/25000 ölçekli nazım imar planına işlenmesine yönelik düzenlemelerin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlandığı tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile 3194 sayılı kanunun 27. Maddesi “*Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırları; belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir.*” ve “*Çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması hâlinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak (...) özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu alanlarda yapılaşma kararı ve ifraz şartları belediye sınırı il sınırı olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi, diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile belirlenir. Tespitler kadastro paftasına işlenerek tapu sicilinde belirtilir. İhtiyaç duyulması hâlinde*





mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir.” ifadelerine dayanarak İl genelinde tespit edilen kırsal özellik gösteren mahallelerde Kırsal Yerleşim Alanı sınırlarında düzenlemeler yapılmıştır.

İl genelinde Başiskele, Derince, Gebze, Kartepe, Gölcük, Körfez, İzmit, Karamürsel ve Kandıra İlçeleri sınırları dâhilinde kırsal karakter gösteren yerleşim alanlarının mevcudiyeti tespit edilmiş olup diğer ilçelerde bu karakterde herhangi bir yerleşim yeri bulunmamaktadır.

Buna istinaden Kocaeli İli sınırları içerisinde yer alan muhtelif mahallelerin Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırları; mahalle nüfusunun son 10 yıllık artma-azalma eğilimi, kırsal yerleşim alanlarında zaman içerisinde yapılaşma eğilim yönü, kırsal yerleşim alanı çevresinde bulunan doğal sınırlar (Orman, Mutlak Tarım Alanı, dere vb), yerleşim alanına hali hazırda hizmet eden ulaşım ağları, süre gelen mahalle (köy) dokusu, kentten köye göçün son yıllarda artış göstermesi sebebi ile kırsal yerleşim alanı sınırlarının ihtiyaçlara ne derece cevap verebildiği kriterleri çerçevesinde düzenlendiği belirlenmiştir.

Aynı zamanda bu düzenleme kapsamında; kırsal özellik gösteren mahallelere ait Kırsal Yerleşim Alanı sınırları belirlenirken mahalle sakinlerinin yapılaşma öncesi uygulama sırasında yaşadığı problemlerin de göz önünde bulundurulduğu, mevcut kırsal yerleşim alanı çevresinde oluşmuş ve kırsal yerleşim (köy) dokusu özelliği gösteren alanların yukarıda bahsedilen kriterler çerçevesinde değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca, Bayındırlık İl Müdürlüğü’nce belirlenen yerleşik alan sınırlarına sahip olmasına rağmen 1/25000 ölçekli nazım imar planlarına kırsal yerleşim lekeleri aktarılmasına yönelik planlama çalışmalarında sehven aktarılmayan mahalleler ve üst ölçekli planlar ile 1/25000 ölçekli nazım imar planında diğer kullanım alanlarında kalan ancak tapu kayıtlarında köy niteliği taşıyan ve halihazırda cami, meydan ve yapılaşması ile köy dokusu oluşmuş alanların belirlenerek düzenlemeye dâhil edildiği belirlenmiştir.

Bu çalışma kapsamında kırsal yerleşim alanlarının Yuvacık Baraj Gölü Havzası Özel Hükümleri 9. Maddesi “*Havza genelinde yoğunluk artırıcı şekilde imar planı yapılmasına izin verilmez. Özel Hükümlerin yürürlüğe girmesinden sonra yapılacak imar planları ve imar planı değişiklikleri için İdare görüşü alınır.*” ifadesi ve Kandıra Namazgâh Baraj Gölü ve Havzası Özel Hükümleri 30. Maddesi “*Namazgâh Baraj Gölü Havzasında yoğunluk artırıcı imar planı düzenlemesi yapılamaz.*” ifadesi gereği söz konusu havza sınırları içerisinde kalan kısımları bu çalışma kapsamı dışında bırakılmıştır.

Aynı şekilde kırsal yerleşim alanlarının Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 13.10.2017 Tarihinde Onaylanan Kocaeli Sakarya Kıyı Bandı Kültür, Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde kalan kısımları da bu çalışma kapsamı dışında bırakılmıştır.

Bununla birlikte Gebze İlçesi sınırları dâhilinde yer alan kırsal yerleşim alanlarının nüfus dengesi ve dağılımı açısından çevresindeki diğer tarım alanları ile birlikte değerlendirilerek kırsal yerleşim alanlarına ait uygulama imar planların revize edildiği, bu sebeple bundan sonraki çalışmalarda Gebze sınırları dâhilindeki kırsal yerleşim alanlarının bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliğinden söz konusu alanlar çalışma kapsamı dışında bırakılmıştır.

Karamürsel İlçesinde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 10. Maddesi gereği 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan gösterimlere uygun olarak yeniden düzenleme çalışmaları devam etmekte olduğundan, kırsal yerleşim alanların 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında “Gelişme Kırsal



Konut Alanları” ve “Kırsal Yerleşim Alanları” olarak tanımlandığı tespit edilmiş ve düzenlemelerin bu sınırlar dâhilinde yapıldığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak; Başiskele, Derince, Kartepe, Gölcük, Körfez, İzmit, Karamürsel ve Kandıra İlçeleri sınırları dâhilinde yer alan köylere ve mahallelere ait ihtiyaç ve gelişme dikkate alınarak, Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan, nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği Merkez 1/25.000 ölçekli **NİP: 838.22** (Derince), **NİP: 839.71** (İzmit), **NİP: 841.50** (Kartepe), **NİP: 840.29** (Körfez), **NİP: 41246324** (Başiskele) (Plan İşlem Numarası), Gölcük Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli **NİP: 833.46** (Plan İşlem Numarası), Kandıra Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli **NİP: 832.25** (Plan İşlem Numarası), Karamürsel Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli **NİP: 835.15** (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddesi gereği incelenerek karar verilmek üzere evrakın Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. 08.10.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.10.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Kocaeli İli sınırları içerisinde yer alan muhtelif mahallelerin Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının revize edilmesi ve yapılan düzenlemenin 1/25000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye