



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	12.11.2020
	Karar No	432
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.10.2020	2020-1239036
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 12.11.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 432 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Fatih ve Yeşilyurt Mahalleleri, G23c.05d nazım imar planı paftası sınırları içerisinde kalan şuyulandırma bölgesine ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 16.07.2020 tarih ve 215 sayılı kararı ile onaylanan nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 15.10.2020 tarih ve 67. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Fatih ve Yeşilyurt Mahalleleri, G23c.05d nazım imar planı paftası sınırları içerisinde kalan Tınaztepe şuyulandırma bölgesine ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 16.07.2020 tarih ve 215 sayılı kararı ile onaylanan nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu nazım imar planı değişikliğinin 27.08.2020 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkartıldığı tespit edilmiş olup bu süre içerisinde Belediyemize ulaşan itiraz dilekçelerinden;

1- Başiskele Belediye Başkanlığı 16.09.2020 tarih ve 1015-6205 sayılı itiraz dilekçesinde; “Tınaztepe Şuyulandırma Bölgesi” olarak nitelendirilen alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Belediyemiz Meclisi'nin 16.07.2020 tarih ve 215 sayılı kararı ile onaylandığını, bu değişikliğe uygun olarak İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Belediyeleri İmar Komisyonunca yapılan görüşmelerde değerlendirildiğini, bu değerlendirmeler kapsamında 604, 618 ve 620 parsel No'lu taşınmazların imara giren kısımlarının da imar uygulamasına dâhil edilmesinin uygun olacağını tespit edildiğini belirtmektedir. Bu parsellerin de imar uygulamasına dahil edilmesi ile Düzenleme Ortaklık Payının %45'in üzerine çıkmaması adına 604 parsel No'lu taşınmazın “Konut Alanı” olarak planlı bölümü ile, rekreasyon alanı olarak planlı 605 parsel No'lu taşınmaz arasında kalan yeşil alanın, konut alanına dahil edilmesinin uygun görüldüğü belirtilmiştir. Aynı gerekçeler ile, 4038, 5430, 4040 ve 4041 parsellerde planlı konut alanı ve park alanı sınırlarında ve kültürel tesis alanı formunda düzenleme yapılması gerektiğinden bahisle bu değişikliğin nazım imar planı değişikliği gerektirdiği belirtilerek söz konusu değişikliğin itirazlar kapsamında değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Başiskele Belediye Başkanlığı İmar Komisyonu'nun söz konusu raporu tarafımızca değerlendirilmiş olup 604, 618 ve 620 parsel No'lu taşınmazların imar uygulamasına dahil edilmesi sonucunda Düzenleme Ortaklık Payının yasal sınırların üzerine çıktığı, bu düzenleme sonucunda DOP'nın %45'in altına inebilmesi amacıyla Kültürel Tesis Alanı'nın miktarı değişmeden formunda düzenleme yapılarak 12 metre genişliğinde imar yoluna cephesinin arttırıldığı, 4040 No'lu parselde yer alan “Konut Alanı” ve “Park Alanı” ada ayırım hattının batıya doğru kaydırıldığı, 604 ve 605



parsel No'lu taşınmazların arasında kalan yeşil alanın "Konut Alanı" olarak düzenlenmesi teklifinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirmediği tespit edilmiştir.

Bahsi geçen parsellerin imar uygulamasına dâhil edilmesi ile alanda yapılacak olan 18. Madde Uygulamasının uygulanabilirliğinin sağlanmasına yönelik düzenlemeleri içeren söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

2- Aliksan KIVRAK 24.09.2020 tarihli itiraz dilekçesinde; Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 467 parsel No'lu taşınmazın yeni imar planında kısmen konut alanı, kısmen yol ve kısmen de enerji nakil hattı sınırlarında konut alanında kaldığını, enerji nakil hattının sağlığa zarar verdiğinden ve imar kısıtlamalarına tabi olduğundan mağdur olduğunu belirterek enerji nakil hattında kalan kısmın 467 parselin güneyindeki 468/Park tescilli komşu alanın konut alanına alınmasını, yeni plandaki 113/4 parsel ile takas edilmesini ve 18.madde uygulaması sonucu oluşacak konut adasının tek parsel ve tek hisse olarak tarafına verilmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde, itiraza konu 467 No'lu parselin meri imar planında "Konut Alanı" ve imar yolu kullanımlarına sahip olduğu, parsel üzerinden geçen enerji nakil hattının söz konusu parselin kuzeyinde yer alan 430 No'lu parselin ve takası istenen tescil harici alanın da üzerinde yer aldığı tespit edilmiştir. Ayrıca parselin güneyinde yer alan ve takası istenen tescil harici alanın 468 No'lu parselin kamuya terki ile elde edilmiş bir alan olduğundan bu alanın farklı bir malikin kullanımına tahsis edilmesinin hukuksal problemlere yol açacağı değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41827761** (1/5000) ve **NİP-41008316** (1/25000) şeklinde (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. **21.10.2020**

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.11.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Fatih ve Yeşilyurt Mahalleleri, G23c.05d nazım imar planı paftası sınırları içerisinde kalan şuyulandırma bölgesine ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 16.07.2020 tarih ve 215 sayılı kararı ile onaylanan nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYIR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, İsmet GÜRLER ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ile İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ ve Nurettin BULUT'un ret, oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye