



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	15.04.2021
	Karar No	183
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.02.2020	2020-954184
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Nisan ayı 1. birleşimi 15.04.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 183 sayılı karardır.		

KONU:

Karamürsel Belediyesi, Karamürsel İlçesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ile bu plan revizyonlarına ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişiklikleri.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 11.03.2021 tarih ve 35. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu teklifi ile bu teklife ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişiklikleri teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Karamürsel Belediye Başkanlığı'nın 04..07.2019 tarih ve 28057 sayılı yazısı ile, Karamürsel ilçesine ilişkin meri imar planlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde gösterimlerin yenilenmesi gerektiğini, bununla birlikte bazı mahallelerde yapılan kadastro yenilemesi sonrasında mevcut plan ile mülkiyetler arasındaki kaymaların olduğunu belirttiği, bu çerçevede meri imar planlarının düzenlenmesine ilişkin talepte bulunduğu tespit edilmiştir.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca yapılan tespitler sonucunda; Karamürsel ilçe sınırları içerisinde 10 ayrı planlama bölgesindeki (Merkez, Dereköy, K1, K2, K3, K4, Ereğli, Akçat, Yalakdere, Kızderbent) meri imar planları bütüncül bir planlama anlayışıyla bir araya getirildiğinde, fonksiyonlarda uyumsuzluklar ve çakışmalar, gösterimlerde farklılıklar ve tüm kademedeki imar planlarında birbirleriyle uyuşmayan noktalar olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda ilçede meri imar planlarında yer alan bahsi geçen problemlerin çözümü ve gösterimlerin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmesi amacıyla İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nca 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonları ile bu teklife ilişkin 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişiklikleri hazırlanarak Komisyonumuza sunulduğu anlaşılmıştır.

Hazırlanan teklifte;

- Orman Genel Müdürlüğü Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü Gölcük Orman İşletme Müdürlüğü'nün 06.11.2017 tarih ve E.2338757 sayılı yazısında; Karamürsel İlçesi Dereköy Mahallesi'nde Karamürsel Belediye Başkanlığı'nca 1/1000 ölçekli imar planı revizyonu çalışmaları yapıldığı, Orman Genel Müdürlüğü Başmüfettişi Eşref DURMUŞ ile Müfettiş Süleyman Akkaya tarafından düzenlenen 10.07.2015 gün ve 02-04 sayılı inceleme raporunda "Dereköy Mahallesinden 1949 yılında 3116 sayılı Kanuna göre



yapılan ve 06.02.1950 tarihinde ilan edilerek kesinleşen orman tahdit çalışmasının varlığını devam ettirdiği ve yürürlükte olduğu, kesinleşen orman tahdidinin iptali yönünde herhangi bir mahkeme kararı olmadan 6 No'lu Orman Kadastro Komisyonu 3 No'lu Ekip Başkanlığınca makiye ayırma işlemlerinin gerekçe gösterilerek yok hükmünde sayılmasının ve yeniden 6831 sayılı Kanuna göre kadastro çalışması yapılmasının hatalı olduğu ve 3402 sayılı kadastro kanununun 22/1. maddesine göre mükerrer kadastro olduğu, Dereköy Mahallesi'nde 3116 sayılı Orman Tahdit çalışmasından sonra yapılan 1744, 2896 ve 3302 sayılı Kanunlara göre yapılan orman kadastro çalışmalarının sonuçları itibari ile yok hükmünde olduğu, ancak ilan edilmiş olması nedeni ile de bu uygulamaların Hukuk Mahkemesi kararı ile iptal edilmesinin gerektiği..." denildiğini, Müdürlüklerince 1744, 2896 ve 3302 sayılı Kanunlara göre yapılan orman kadastro çalışmalarının iptali için Karamürsel Asliye Hukuk Mahkemesinde 2017/231 Esas sayılı dava açıldığını, imar planı revizyonu çalışmasının 6831 sayılı Orman Kanununun 3302 sayılı Kanuna göre Orman Kadastro ve 2/B maddesi uygulama çalışmalarının neticelenmesi sonucunda yapılmasının uygun olacağı belirtilmektedir. Dereköy Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtları incelendiğinde söz konusu şerhlerin bahsi geçen davaya istinaden 19.10.2017 tarihinden itibaren "**Dava Sonuçlanıncaya Kadar**" düşüldüğü tespit edilmiştir. Bu kapsamda, dava süreci açısından olumsuz bir durum yaratılmaması adına Dereköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan imar planlarında herhangi bir fonksiyon veya koordinat düzenlemesi olmadan sadece gösterimlerin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olacak şekilde düzenlendiği,

- Plan onama sınırı içerisinde yer alan alana ilişkin uygulamaya esas 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağı oluşturulduğu, bu taslak planda; ilçe bütününde yer alan uygulama imar planlarının bütünleştirilmesi sonucunda ortaya çıkan çakışmaların üst ölçek planlara, güncel kadastro koordinatlarına ve hâlihazırdaki duruma göre giderildiği, mevcut uygulama imar planında yer alan ulaşım şemasının durumunun, sosyal donatı alanlarının, imar yollarının güzergâhlarının ve imar adalarının boyut ve büyüklüklerinin 18.madde uygulaması yapımını kolaylaştıracak ve alanda yaşanan mağduriyetlerin giderilmesini sağlayacak şekilde yeniden düzenlendiği, yapılan bu taslak planda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektiren noktaların nazım imar planına aktarıldığı,
- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 12.10.2020 tarih ve E.16727 sayılı yazısında, 4 Temmuz Mahallesi, Kızıl Üzüm Deresinin ıslahının taraflarınca yapılmış olduğundan söz konusu ıslah projesinin nazım imar planına işlendiği,
- Ereğli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan fonksiyonlarda herhangi bir düzenleme yapılmadan bu gösterimlerin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan gösterimlere uygun olarak düzenlendiği,
- Planlama alanı genelinde tapu kayıtlarında "Orman Alanı" şerhi bulunan parsellerin nazım imar planında "Orman Alanı" olarak düzenlendiği,
- Yalakedere Mahallesi içerisinde geçen Topçu Dere'nin ıslahına ilişkin herhangi bir kurum tarafından çalışma yapılmadığı ve derenin koordinatlarının net olarak belirlenmediği tespit edildiğinden mevcut kadastral paftalarda Dere olarak belirlenen alanın meri imar planlarında "Su Yüzeyi" olarak düzenlendiği, ayrıca Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 24.11.2020 tarih ve 750444 sayılı kurum görüşü doğrultusunda söz konusu derenin ıslahının yapılmadığı ve taşkın riskinin devam ettiği belirtildiğinden mahalle sınırları içerisinde yer alan "Taşkın Sınırı"nın korunduğu,



- 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında mahalleleri bağlayan imar yollarının bulunduğu, fakat bunların bazılarının yüzey şekilleri açısından açılmayacak durumda olduğu, bazılarının istikametlerinin ise meri planda mevcuttaki yerlerinden farklı yerlerde gösterildiği belirlendiğinden ulaşım sisteminde yer alan ve bağlantı yolu niteliği taşıyan bu yolların halihazır ve kadastral duruma göre yeniden düzenlendiği,
- Yapılan düzenlemeler ile imar adaları üzerinde yer alan yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlendiği,
- Yukarıda bahsi geçen değişikliklere istinaden kamu kurum ve kuruluşlarından ilgili kurum görüşlerinin alındığı ve bu görüşler doğrultusunda ilgili verilerin nazım imar planına aktarıldığı,
- 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile birlikte üst ölçek planların da etkilendiği belirlenmiş olup 1/25000 ölçekli nazım ve 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında gerekli düzenlemelerin yapıldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca;

- Yalacdere Mahallesi'nde 143 ada 1 ve 3 No'lu parsellerde meri nazım imar planında "İlköğretim Tesis Alanı" ve "Sağlık Tesisleri Alanı" kullanımlarının aynı şekilde korunduğu tespit edilmiştir. Ancak Komisyonumuzca yapılan değerlendirmeler sonucunda; Yalacdere Mahallesi'nde alanda yaşayan nüfusun ihtiyacı olan sağlık hizmetlerinin karşılandığı Aile Sağlığı Merkezi'nin bulunduğu, Yalacdere Mahallesi'nin kırsal bir mahalle olduğu ve ülkemizin sağlık politikaları kapsamında mahallelerde yer alan aile sağlığı merkezlerinin vatandaşın ihtiyacını karşılayabilecek nitelikte olduğu değerlendirilmeye birlikte aynı zamanda söz konusu parsellerde konut alanı kullanımında herhangi bir alan bulunmadığı ve bunun yüksek kamulaştırma maliyetlerine sebebiyet vereceği değerlendirilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu parsellerde yer alan "Sağlık Tesisleri Alanı" kullanımının kaldırılarak parsellerin kuzey kısmının "Konut Alanı", güneyde yer alan kısımlarının ise "Eğitim Tesisleri Alanı" olarak düzenlenmesinin uygun olacağı Komisyonumuzca tespit edilmiştir.
- Kızderbent Mahallesi'nde, meri imar planlarında "Ağaçlandırılacak Alan" fonksiyonunda ve "Mezarlık Alanı" kullanımında kalmakta iken Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.01.2016 tarih ve 65 sayılı kararı ile sehven plan onama sınırı dışına çıkarılan mezarlık alanlarının nazım imar planındaki fonksiyonunun "Mezarlık Alanı" olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. Ancak Komisyonumuzca yapılan değerlendirmeler sonucunda; söz konusu 2 adet mezarlık alanının arasından 15 metre genişliğinde imar yolu geçtiği, yolun doğusunda kalan alanın çok küçük bir kısmının mevcutta mezarlık olarak kullanıldığı, bu alanın yoğunlukla Karamürsel Belediyesi'ne ait mülkiyetlerden oluştuğu, yolun batısında kalan alanın ise yoğunlukla şahıs mülkiyetlerinden olduğundan yüksek kamulaştırma maliyetlerine neden olacağı değerlendirilmiştir. Bu bağlamda, yolun batısında kalan ve meri planda plan onama sınırı dışında kalan alanın alandaki dere korunarak bir kısmının "Konut Alanı", bir kısmının ise "Park Alanı" olarak düzenlenmesinin uygun olacağı Komisyonumuzca tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; kentin gelişme eğilimleri, sorunları ve potansiyelleri dikkate alınarak hazırlanan, ilçe genelinde kentin gelişmesine katkı sağlanması için her tür ölçekteki imar planında ihtiyaçlara cevap vermeyen noktalara müdahale edilmesi ve kentin genelinde imar uygulaması aşamasında yaşanacak problemlerin bu aşamada giderilmesi amacıyla hazırlanan, sosyal donatılarda azalmaya sebep olmayan, nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ile



1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu teklifi Yalakdere Mahallesi 143 ada 1 ve 3 No'lu parsellerin bir kısmının "Konut Alanı", bir kısmının "Eğitim Tesisleri Alanı" olarak düzenlenmesi ve Kızderbent Mahallesi'nde plan onama sınırı dışında kalan ve şahıs mülkiyetlerinde kalan mezarlık alanı kullanımının bir kısmının "Konut Alanı", bir kısmının ise "Park Alanı" olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-844,48** (1/5000 ölçekli revizyon NİP), **NİP-835,19** (1/25000 ölçekli revizyon NİP) ve **İÇDP-218,200** (1/50000 ölçekli ÇDP değişiklikleri) şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik tekliflerinin, 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. 07.04.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.04.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Karamürsel Belediyesi, Karamürsel İlçesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ile bu plan revizyonlarına ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişiklikleri ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye