




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	17.06.2021
	Karar No	282
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	20.05.2021	2021-1527857
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 17.06.2021 Perşembe günü saat 15.00 'da yaptığı toplantısında alınan 282 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Doğan-tepe Mahallesi'ne ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 11.03.2021 tarih ve 120 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 24.05.2021 tarih ve 72. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi sınırları dâhilinde hazırlanan, Belediyemiz Meclisinin 11.03.2021 tarih ve 120 sayılı kararıyla onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 30 gün süre ile askıya çıkarılan Doğan-tepe Mahallesi, 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

- 1- **Aysel ATALARDİN 01.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 173 ada 9 No'lu parselden geçen yolun kaldırılması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Diğer Tarım Alanı" kullanımında kaldığı, bahse konu 12 metre genişliğindeki imar yolunun 1/1000 ölçekli taslak uygulama imar planında yer aldığı, parselin imar yolunda kalan kısmının "Diğer Tarım Alanı" olarak düzenlenebilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki ada ayırım hattının güneye ötelenmesi gerektiği değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 2- **Emine UYSAL 01.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 173 ada 9 No'lu parselden geçen yolun kaldırılması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Diğer Tarım Alanı" kullanımında kaldığı, bahse konu 12 metre genişliğindeki imar yolunun 1/1000 ölçekli taslak uygulama imar planında yer aldığı, parselin imar yolunda kalan kısmının "Diğer Tarım Alanı" olarak düzenlenebilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki ada ayırım hattının güneye ötelenmesi gerektiği değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



00001579994

- 3- **Faik ÜSTÜN 31.03.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğantepe Mahallesi, 151 ada 12 No'lu parselde tarım ve hayvancılık yaptığını belirterek söz konusu parselin mevcut kullanımına uygun olarak Tarım Alanı olarak planlanması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarında kaldığı tespit edilmiş olup parselin tarım alanı olarak düzenlenmesinin plan bütünlüğünü bozacağı değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 4- **Mustafa KARAKUŞ 26.03.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Tepecik Mahallesi, 760 No'lu parselin “Rekreasyon Alanı” kullanımında kaldığını belirterek söz konusu parselin “Ticaret Alanı” olarak planlanması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin değişiklik yapılan alan sınırları dışında kaldığı tespit edildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 5- **Tülay KOÇER 09.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğantepe Mahallesi, 103 ada 66 No'lu parselin onaylanan plan değişikliğinde “Park Alanı” kullanımında kaldığını ve daha önce %37 oranında terk yaptığını belirterek parselde isabet eden park alanının kaldırılması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarında kaldığı, söz konusu “Park Alanı” kullanımının kaldırılmasının plan bütünlüğünü bozacağı tespit edilmiş olup parselde yaşanan mağduriyetin 18.madde uygulaması ile çözülebileceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 6- **Sabriye ÇALI 19.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğantepe Mahallesi, 168 ada 22 No'lu parselin onaylanan plan değişikliğinde yol, yeşil alan ve park kullanımında kaldığını ve konut yapmak için yeterli alan kalmayacağını belirterek parselde yer alan donatıların uygun orana indirilmesi konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarında ve “Yapı Yasaklı Alan”da kaldığı tespit edilmiş olup, “Yapı Yasaklı Alan” olarak belirlenen alanın “Konut Alanı” olarak düzenlenemeyeceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 7- **Topçuoğulları Vira Kapı Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. 20.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğantepe Mahallesi, 155 ada 8 ve 9 No'lu parseller ile 4069 No'lu parselin daha önceki planlarda tamamının kamusal alanlar ile meydan olarak planlandığını, askıya çıkan planda kamu alanlarının başka bir alana taşındığından meydana ihtiyaç bulunmadığını belirterek halen ticari faaliyet yürütülen atölye ve 2 katlı evin bulunduğu alanın “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesi konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “T3 Ticaret Alanı”, “Park Alanı” ve “Meydan Alanı” kullanımlarında kaldığı ve parselin büyük kısmının sosyal donatı alanlarına ayrıldığı tespit edilmiş olup, parselin mağduriyetinin giderilmesi amacıyla “T3 Ticaret Alanı” kullanımında yer alan alanın derinliği 30 metre olacak şekilde batıya ötelenmesi suretiyle söz konusu itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**



- 8- **Mehmet DEMİRKOL 22.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 139 ada 13 No’lu parselde yer alan kaygan zemin ve park alanının kaldırılması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarında ve “Yapı Yasaklı Alan”da kaldığı tespit edilmiş olup, “Yapı Yasaklı Alan” olarak belirlenen alanın “Konut Alanı” olarak düzenlenemeyeceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 9- **Ayşe SAĞDIÇ 22.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 139 ada 13 No’lu parselde yer alan kaygan zemin ve park alanının kaldırılması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarında ve “Yapı Yasaklı Alan”da kaldığı tespit edilmiş olup, “Yapı Yasaklı Alan” olarak belirlenen alanın “Konut Alanı” olarak düzenlenemeyeceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 10- **Melihat TÜRK 22.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 139 ada 13 No’lu parselde yer alan kaygan zemin ve park alanının kaldırılması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarında ve “Yapı Yasaklı Alan”da kaldığı tespit edilmiş olup, “Yapı Yasaklı Alan” olarak belirlenen alanın “Konut Alanı” olarak düzenlenemeyeceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 11- **Faruk DEMİRKOL 22.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 139 ada 13 No’lu parselde yer alan kaygan zemin ve park alanının kaldırılması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarında ve “Yapı Yasaklı Alan”da kaldığı tespit edilmiş olup, “Yapı Yasaklı Alan” olarak belirlenen alanın “Konut Alanı” olarak düzenlenemeyeceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 12- **Burak KARAGÖL 26.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 173 ada 10 No’lu parselde alüminyum plastik doğrama atölyesi yer aldığını, yapılan düzenleme sonrasında söz konusu yapının bulunduğu alanın “Konut Alanı” olarak planlandığını belirterek, yapı kayıt belgesi bulunan bu alanın “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesi konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve “Eğitim Tesisleri Alanı” kullanımlarında kaldığı tespit edilmiş olup, parselde yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla sadece yapının bulunduğu alanın “T3 Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



- 13- **Faik ÜSTÜN ve hissedarları 27.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 153 ada 2 No’lu parsel ile 151 ada 16 No’lu parselde tarım ve hayvancılık yapıldığını belirterek söz konusu parselin mevcut kullanımına uygun olarak Tarım Alanı olarak planlanması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarında kaldığı tespit edilmiş olup parselin tarım alanı olarak düzenlenmesinin plan bütünlüğünü bozacağı değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 14- **Huriye DEMİRKOL 28.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 139 ada 13 No’lu parselde yer alan terk miktarının yüzde 50’den fazla olması sebebiyle hak kaybına uğradıklarını belirterek bu hususun tekrar gözden geçirilerek hak kaybının giderilmesi konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarında ve “Yapı Yasaklı Alan”da kaldığı tespit edilmiş olup, “Yapı Yasaklı Alan” olarak belirlenen alanın “Konut Alanı” olarak düzenlenemeyeceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 15- **Ahmet ÖZTÜRK 22.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 113 ada 23 No’lu parselin ormana sınır bulunan imar yolunun arsadan 5 metre geri çekilmesi hususunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” kullanımında kaldığı ve imar yolunun nazım imar planlarında yer almadığı tespit edildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 16- **İsmail KISAK 14.04.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 176 ada 9 No’lu parselde ruhsatlı iskanlı binasının bulunduğunu ve yapılan düzenlemede söz konusu alanın “Park Alanı” olarak düzenlendiğini belirterek yeşil alanın kaldırılması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Park Alanı” kullanımında ve “Yapı Yasaklı Alan”da kaldığı tespit edilmiş olup, “Yapı Yasaklı Alan” olarak belirlenen alanın “Konut Alanı” olarak düzenlenemeyeceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Ayrıca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından; plan değişikliği aşamasında Doğan-tepe Mahallesi, 103 ada 17 No’lu parselde yer alan “Afete Maruz Bölge” kullanımının bir kısmı “Diğer Tarım Alanı” olarak düzenlense de bir kısmının sehven “Konut Alanı” olarak düzenlendiği tespit edilmiş olup, sehven yapılan hatanın düzeltilmesi amacıyla parselin “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olan kısmının “Park Alanı” olarak düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi **ÇDP-503688** (1/50000), **NİP-41272724** (1/25000) ve **NİP-41825170** (1/5000) şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesi gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.03.06.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.06.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Doğantepe Mahallesi'ne ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 11.03.2021 tarih ve 120 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi 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