




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞIRCA OLUYOR	Karar Tarihi	16.09.2021
	Karar No	444
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	06.08.2021	2021-1636429
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 16.09.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 444 sayılı karardır.		

KONU:

Karamürsel Belediyesi sınırları içerisinde Belediyemiz Meclisi'nin 15.04.2021 tarih ve 183 sayılı kararı ile onaylanan Karamürsel İlçesi 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişiklikleri ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.08.2021 tarih ve 74. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi sınırları dâhilinde hazırlanan, Belediyemiz Meclisinin 15.04.2021 tarih ve 183 sayılı kararıyla onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 30 gün süre ile askıya çıkarılan Karamürsel İlçesi 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişiklikleri ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yasal askı süresi içerisinde tarafımıza ulaşan şahıslara ait itirazlardan;

- 1- Adil KAYNAK vk. Av. Boler ARSLAN 18.06.2021 tarihli 1574383 ve 1574436 barkod No'lu dilekçeleri ile** Belediyemiz Karamürsel İlçesi, Hacıömerağa Mahallesi, 271 ada 86 parsel No'lu taşınmazın “Mezarlık Alanı” kullanımında kaldığını belirterek mezarlık olacak ise kamulaştırılması, mezarlık olmayacak ise imarlı alan içerisinde gösterilmesi hususunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde;

- Karamürsel ilçesi sınırları içerisinde yaklaşık 90.000 m² büyüklüğünde bir alanın mezarlık alanı olarak kullanılması amacıyla Orman İşletme Müdürlüğü'nden tahsisinin alındığı ve bu büyüklükteki alanın Karamürsel'in mevcut nüfus projeksiyonları çerçevesinde ihtiyacı karşılayacağı,
- İtiraza konu “Mezarlık Alanı”nda yer alan şahıs parsellerinin kamulaştırılmasının yüksek maliyetler gerektirdiği belirlenmiştir.

Bu çerçevede Karaahmetli Mahallesi, 105 ada 20 No'lu parselin “Mezarlık Alanı” olarak planlanması, Karamürsel Belediye Başkanlığı'nın 10.09.2021 tarih ve 61597 sayılı yazısında yer alan talepler de dikkate alınarak mevcut mezarlık alanının doğusunda yer alan 20 metre genişliğindeki imar yolunun 17 metre olarak düzenlenmesi, alanda yer alan “İbadet Alanı” kullanımının 271 ada 67 ve 68 No'lu parsellerin bulunduğu alana kaydırılması, 271 ada 68, 69, 70, 83, 84, 86, 87, 88, 151 ve 152 No'lu parseller ile 85 ada 1 No'lu parselin bulunduğu alanın “Konut Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı” ve imar yolu olarak düzenlenmesi ve 735 ada 1, 2 ve 3 No'lu parsellerin bulunduğu alanda yer alan ada ayırım hattının düzenlenmesi suretiyle söz konusu itirazlar **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



- 2- **Bülent YAŞAROĞLU 02.07.2021 tarihli, Bülent YAŞAROĞLU vk. Av. Gökalp ŞEN 06.07.2021 tarihli dilekçeleri ile;** Belediyemiz Karamürsel İlçesi, Çamçukur Mahallesi, 131 ada 7 No’lu parsele ilişkin Kocaeli Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nden alınan konut amaçlı tarım dışı kullanım izni olduğunu belirterek söz konusu alanın “Konut Alanı” olarak düzenlenmesi hususunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Mutlak Tarım Alanı” kullanımında kaldığı, meri planda yer alan “Konut Alanı” kullanımındaki alanlarla bütünleşik bir konumda olmadığı ve söz konusu parselin “Konut Alanı” olarak düzenlenmesinin planlama ilkelerine aykırılık teşkil edeceği değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 3- **Saffet KARBUDAK 02.07.2021 tarihli dilekçesi ile, Halil ERDOĞAN 13.07.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Karamürsel İlçesi, Çamçukur Mahallesi, 101 ada 1, 6 ve 7 No’lu parsellerde, Çamçukur ve Pazarköy istikametlerine giden imar yolunun şehir merkezinden 17.00m genişliğinde gelmesine rağmen parsellerden itibaren her iki istikamete 20.00m olarak devam ettiğini, parsellerdeki kamuya terk miktarının %55 civarında olduğunu, Karamürsel Belediyesi ile yapılan görüşmelerde parsellerin diğer gelişme alanlarından kopuk olması sebebiyle imar uygulamasının yapılamayacağını öğrendiklerini belirterek arazinin topografik yapısı da göz önüne alınarak imar yolunun parsellerden itibaren 17.00m olarak devam ettirilerek parsellerdeki kesinti miktarının makul orana düşürülmesi hususunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parsellerin kuzeyinde ve batısında 20.00m genişliğinde imar yollarının bulunduğu ve kuzeyden parsellere gelen imar yolunun 17.00m olarak geldiği ve parsellerdeki terk miktarının Düzenleme Ortaklık Payı sınırının üzerinde olduğu tespit edilmiş olup, parsellerdeki terk miktarının azaltılarak 101 ada 1, 2, 6 ve 7 No’lu parsellerde imar uygulaması yapılmasına olacak sağlayacak şekilde ve kamulaştırma maliyetlerinin önüne geçilmesi amacıyla söz konusu parsellerin batısında yer alan 20.00m genişliğindeki imar yolunun 17.00m olarak düzenlenmesini ve topografik olarak eğimin fazla olmasından dolayı yolun açılacak konuma getirilmesini içeren söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 4- **Ali Osman ÇINARER 08.07.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Karamürsel İlçesi, Akçat Mahallesi, 124 ada 358 No’lu parsel üzerinde imar planlarında yer alan su deposu ibaresinin kaldırılması hususunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Belediye Hizmet Alanı” fonksiyonuna sahip olduğu ve su deposu ibaresinin bulunmadığı tespit edildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Karamürsel Belediye Başkanlığı’nın askıda yer alan imar planının düzenlenmesine ilişkin taleplerinden;

- 1- Kayacık Mahallesi, 420 ada 1, 15 ve 16 No’lu parsellerde yer alan “Park Alanı” kullanımının kaldırılarak parsellerin güney kısmında yer alan kamusal kullanımların bulunduğu alana kaydırılmasına ilişkin talepte bulunduğu tespit edilmiş olup parsel maliklerinin kullanımında bulunan “Park Alanı” kullanımının kamulaştırmasının yüksek maliyetlere sebebiyet vereceği ve bu kullanımın parsellerin güneyinde yer alan ve mevcutta kamusal kullanımların yer aldığı alana taşınmasının uygun olacağı değerlendirildiğinden söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



- 2- Kayacık Mahallesi, 375 ada 139 No'lu parselin mülkiyetinde orman şerhi bulunduğundan söz konusu parselin "Orman Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin talepte bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu parseldeki imar yolu korunarak "Konut Alanı", "Park Alanı" ve "Diğer Tarım Alanı" kullanımlarının "Orman Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 3- Oluklu Mahallesi, 149 ada 35, 36, 37 ve 39 No'lu parseller ile Karaahmetli Mahallesi 105 ada 14 No'lu parsellerin mülkiyetinde Orman şerhi bulunduğu ve "Orman Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin talepte bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu parsellerin "Diğer Tarım Alanı" ve "Gelişme Konut Alanı" olan kullanımlarının "Orman Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 4- Kayacık Mahallesi, 358 ada 113, 108, 362 ve 363 No'lu parsellere ilişkin, 358 ada 113 No'lu parselde yer alan terk miktarının yasal Düzenleme Ortaklık Payı sınırından fazla olması sebebiyle parselde yer alan "Otopark Alanı" ve "Resmi Kurum Alanı" kullanımlarının düzenlenmesine yönelik talepte bulunduğu tespit edilmiş olup "Konut Alanı" miktarının artırılarak "Otopark Alanı" kullanımının eksilmesine yol açan söz konusu düzenleme talebi **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 5- Kayacık Mahallesi ile 4 Temmuz Mahallelerini birbirine bağlayan, halihazırda açık olan ve 57 ada 1 ve 2 No'lu parsellerde yer alan imar yolunun 10 metre genişliğinde meri planlara işlenmesine yönelik talepte bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 6- 4 Temmuz Mahallesi, 700 ve 717 No'lu imar adaları arasından başlayarak Karapınar Mahallesi'ne bağlanan ve meri planlarda 15 metre genişliğinde bulunan imar yolunun topografik nedenlerle açılmasının zor olmasından dolayı meri planlardan kaldırılmasına yönelik talepte bulunduğu tespit edilmiş olup bahse konu imar yolunun mahalleleri bağlayan bağlantı yolu niteliği taşımasından dolayı kaldırılmasının planlama ilkelerine aykırı olacağı değerlendirildiğinden söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 7- Pazarköy Mahallesi'nde yer alan ve mülkiyeti Karamürsel Belediyesi'ne ait olan 111 ada 13 No'lu parselde meri imar planında yer alan "İdari Hizmet Alanı" kullanımının imar uygulamasının tescilinde karışıklığa yol açacağından dolayı "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik talepte bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 8- Çamçukur Mahallesi, 110 ada 18, 19, 24, 25, 26 ve 27 No'lu parsellerin bulunduğu alanda yapılacak olan ve çalışmaları devam eden 18.madde uygulamasında parsel derinliklerinin fazla olması sebebiyle söz konusu parsellerin doğusuna 7 metre genişliğinde imar yolu oluşturulmasına yönelik talepte bulunduğu tespit edilmiş olup yapılan incelemeler neticesinde söz konusu yolun bir kısmının meri planda "Mutlak Tarım Alanı" kullanımında kalan alanda oluşturulduğu ve söz konusu yolun tamamının mevcutta "Konut Alanı" olan alandan karşılanmasının uygun olacağı değerlendirildiğinden söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 9- Çamçukur Mahallesi, 128 ada 13 No'lu parselde Değirmen yapısı ve su arkı bulunduğundan söz konusu kullanımların "Park Alanı" kullanımına dahil edilmesine yönelik talepte bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



10- Çamçukur Mahallesi, 119 ada 34 ve 35 No'lu parsellerin bulunduğu alanda yapılacak olan ve çalışmaları devam eden 18.madde uygulamasında parsel derinliklerinin fazla olması sebebiyle söz konusu parsellerin doğusuna 7 metre genişliğinde imar yolu oluşturulmasına yönelik talepte bulunduğu tespit edilmiş olup yapılan incelemeler neticesinde söz konusu yolun bir kısmının meri planda "Mutlak Tarım Alanı" kullanımında kalan alanda oluşturulduğu ve söz konusu yolun tamamının mevcutta "Konut Alanı" olan alandan karşılanmasının uygun olacağı değerlendirildiğinden söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Ayrıca Kocaeli Valiliği İl Müftülüğü'nün 02.08.2021 tarih ve 1506940 sayılı yazısı ile Kayacık Mahallesi, 658 ada 5 No'lu parselde cami ve öğrenci yurdu yapılacağından, parselin kuzeyinde yer alan 12 metre genişliğindeki imar yolunun kuzeye ötelenmesi ve "Park Alanı" kullanımının "İbadet Alanı" kullanımının güneyine alınmasına yönelik talepte bulunduğu tespit edilmiş olup alandaki imar yolunun yerinde kullanımına uygun bir alana taşınarak ibadet alanı kullanımının formunun düzenlenmesine yönelik söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi **İÇDP-218,200** (1/50000), **NİP-835,19** (1/25000) ve **NİP-844,48** (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.10.09.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.09.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Karamürsel Belediyesi sınırları içerisinde Belediyemiz Meclisi'nin 15.04.2021 tarih ve 183 sayılı kararı ile onaylanan Karamürsel İlçesi 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişiklikleri ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna 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