



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALIŞINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	10.03.2022
	Karar No	168
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.02.2022	2022-1954358
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Mart ayı 1. birleşimi 10.03.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 168 sayılı karardır.		

KONU:

Kocaeli İli sınırları içerisinde yer alan muhtelif mahallelerin Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının revize edilmesini içeren plan değişikliğinin 2. askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 81. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Kocaeli İli sınırları içerisinde yer alan muhtelif mahallelerin Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik dairemizce hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresince 494 sayılı kararı ile onaylanarak 29.12.2021-29.01.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan 2. itiraz Komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu imar planı revizyonuna yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar incelenmiş olup;

1- Mediha Yadigar KARTAL, 28.01.2022 tarih ve 1944372 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Ketenciler Mahallesi sınırları dahilinde, 140 ada 19 No'lu parselin bir kısmının kırsal alana dahil edildiğini, ancak yapılan düzenleme ile düzgün formda parsel oluşamayacağından, yazıları ekinde yer alan krokide belirtilen alanın kırsal alana dahil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin askıya çıkan planlarda bir kısmının kırsal yerleşik alana dahil edilerek düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu düzenleme ile kırsal yerleşik alanın yapı yapılabilecek büyüklükte ve formda düzenlendiği gerekçesi ile söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

2- Muhittin DÖKMECİ vekili Fatih Sultan YEŞİLYURT, 18.01.2022 tarih ve 1924727 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi sınırları dahilinde, 6864 No'lu parselde yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılan düzenleme ile yola cephe kısmının Park Alanı olarak düzenlenmesine ve büyük miktarda DOP oranı ile kesinti yapılmasına itiraz etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu itirazın İlçe belediyesinde askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yapıldığı belirlenmiş olup, Komisyonumuzca değerlendirilecek bir husus bulunamamıştır.



3- Burhan KURT, 17.01.2022 tarih ve 1904808 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, İrşadiye Mahallesi, 129 ada 7 No'lu parselin yapılan düzenleme ile köy yerleşik alan sınırının hemen dışında kaldığını ve parsel üzerinde yapı bulunduğunu belirterek söz konusu parselin kırsal yerleşik alanına dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin kırsal yerleşik alana dahil edilmesinin uygun olacağı belirlenmiş olup, söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

4- Ramazan KURT, 17.01.2022 tarih ve 1904808 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, İrşadiye Mahallesi, 129 ada 6 No'lu parselin yapılan düzenleme ile köy yerleşik alan sınırının hemen dışında kaldığını ve parsel üzerinde yapı bulunduğunu belirterek söz konusu parselin kırsal yerleşik alanına dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin Diğer Tarım Alanında olduğu belirlenmiş olup, üzerindeki yapının bulunduğu alanın Kırsal Yerleşik Alan olarak düzenlenmesi sureti ile konusu itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

5- İrşadiye Mahalle Muhtarı Mehmet KAMIŞ, Muhtar Aktif sistemi ile tarafımıza iletilen 12.01.2022 tarih ve 1911746 barkod numaralı yazı ile; Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi İrşadiye Mahallesi sınırları dâhilinde yapılan düzenlemenin yeterli olmadığını belirterek söz konusu çalışmayla kırsal yerleşik alan sınırının genişletilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; yapılan düzenleme ile yeterli rezerv alanlarının oluşturulduğu belirlendiği gerekçeleri ile söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

6- Kenan ALAGÖZ, 03.01.2022 tarih ve 1897216 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Çağırğan Mahallesi, 2033, 2032, ve 2031 No'lu parsellerin kırsal yerleşik alana dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; mahallenin gelişme eğilimi olmadığı, kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde yeterli rezerv alan bulunduğu gerekçeleri ile söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

7- Sami BAYRAM, 27.01.2022 tarih ve 1941072 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Karaabdülbaki Mahallesi 714 No'lu parselin kırsal yerleşik alanına dâhil edilmeyen 9 m2 lik alanında parselin ifrazının yapılabilmesi adına kırsal alana dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında bırakılan alanın da kırsal yerleşik alana dâhil edilmesinin uygun olacağı belirlenmiş olup, söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

8- Ömer ETBİÇER, 24.01.2022 tarih ve 1935176 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Elmacık Mahallesi, 2452 ada 41 No'lu parselin tamamının kırsal yerleşik alana dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin askıya çıkan planlarda bir kısmının kırsal yerleşik alana dahil edilerek düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu düzenleme ile kırsal yerleşik alanın yapı yapılabilecek büyüklükte ve formda düzenlendiği gerekçesi ile söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**



9- Songül ETBİÇER, 24.01.2022 tarih ve 1935170 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Elmacık Mahallesi, 2452 ada 41 No'lu parselin tamamının kırsal yerleşik alana dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin askıya çıkan planlarda bir kısmının kırsal yerleşik alana dahil edilerek düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu düzenleme ile kırsal yerleşik alanın yapı yapılabilecek büyüklükte ve formda düzenlendiği gerekçesi ile söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

10- Nilüfer DEMİR, 24.01.2022 tarih ve 1935183 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Elmacık Mahallesi, 2452 ada 41 No'lu parselin tamamının kırsal yerleşik alana dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin askıya çıkan planlarda bir kısmının kırsal yerleşik alana dahil edilerek düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu düzenleme ile kırsal yerleşik alanın yapı yapılabilecek büyüklükte ve formda düzenlendiği gerekçesi ile söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

11- Recep UZUN, 24.01.2022 tarih ve 1937199 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Elmacık Mahallesi, 2462 ada 130 No'lu parselin maliki olduğunu belirterek, parselinin bir kısmının veya tamamının kırsal yerleşik alana dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin askıya çıkan planlarda bir kısmının kırsal yerleşik alana dahil edilerek düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu düzenleme ile kırsal yerleşik alanın yapı yapılabilecek büyüklükte ve formda düzenlendiği gerekçesi ile söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

12- Ümit AKTAŞ, 07.01.2022 tarih ve 1906189 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Kocakaymaz Mahallesi, 102 ada 9, 16 parseller, 103 ada 31 No'lu parsel ile 102 ada 21 ve 22 No'lu parsellerin kırsal yerleşik alan sınırına dahil olduğu bilgi ile satın alındığını ancak söz konusu plan değişikliği ile söz konusu parsellerin diğer tarım alanı olarak düzenlendiği belirterek, mağduriyetinin giderilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parsellerin Belediyemiz Meclisi 15.10.2020 tarih ve 403 sayılı kararı ile Kırsal Yerleşik Alandan Diğer Tarım Alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir. Yapılan düzenlemenin malikler için hak kabına ve bölgede mağduriyet oluşturduğu belirlendiğinden Kırsal Yerleşik Alanın söz konusu Meclis Kararı öncesi hali ile düzenlenmesinin uygun olacağı belirlenmiş olup, söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

13- Yener TUTANAK, 19.01.2022 tarih ve 1926742 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Kocakaymaz Mahallesi, 102 ada 11 No'lu parselin maliki olduğunu, yapılan düzenleme ile söz konusu parsel kırsal yerleşik alan statüsündeyken tarım alanı olarak düzenlendiğini belirterek, mağduriyetinin giderilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin Belediyemiz Meclisi 15.10.2020 tarih ve 403 sayılı kararı ile Kırsal Yerleşik Alandan Diğer Tarım Alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir. Yapılan düzenlemenin malikler için hak kabına ve bölgede mağduriyet oluşturduğu belirlendiğinden Kırsal Yerleşik Alanın söz konusu Meclis Kararı öncesi hali ile düzenlenmesinin uygun olacağı belirlenmiş olup, söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

14- Ceneviz Gıda ve Kimya San. Tic. Ltd. Şti, 17.01.2022 tarih ve 1912420 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Duraçalı Mahallesi, 123 ada 48 No'lu parselin maliki olduğunu belirterek, parselinin tamamının kırsal yerleşik alana dâhil edilmesini talep etmektedir.



Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin askıya çıkan planlarda bir kısmının kırsal yerleşik alana dahil edilerek düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu düzenleme ile kırsal yerleşik alanın yapı yapılabilecek büyüklükte ve formda düzenlendiği gerekçesi ile söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

15- Vahip ANGUR, 21.01.2022 tarih ve 1932684 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Döngelli Mahallesi, 110 ada 47 No'lu parselin maliki olduğunu belirterek, parselinin tamamının kırsal yerleşik alana dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin askıya çıkan planlarda bir kısmının kırsal yerleşik alana dahil edilerek düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu düzenleme ile kırsal yerleşik alanın yapı yapılabilecek büyüklükte ve formda düzenlendiği gerekçesi ile söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

16- Fadıl TEKİNOK, 1960060 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, Selimiye Mahallesi, 105 ada 19 No'lu parselin maliki olduğunu belirterek, parselinin tamamının kırsal yerleşik alana dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin mahalle merkezine uzak mesafede ve mutlak tarım alanı kullanımında olduğu belirlenmiş olup, tarım vasfının koruması gerekliliği ve plan bütünlüğü kapsamında uygun olmadığı gerekçesi ile itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

17- Abdurrahman ÖZÇELİK 1978972 barkod numaralı dilekçeleri ile; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Elmacık Mahallesi sınırları dâhilinde, 2467 ada 3 No'lu parselin tamamının kırsal yerleşik alan sınırına dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Meclisinin 14.10.2021 tarih ve 494 sayılı kararı ile itiraza konu 2467 ada 3 No'lu parselin çevresinin orman alanı olduğu belirlendiği, söz konusu parselin bulunduğu alanın orman alanı ile kırsal alan içerisinde sınır bölge olarak kalmasının uygun olacağı gerekçesi uygun görülmediği belirlenmiş olup, söz konusu itiraz aynı gerekçeler ile **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

18- Hüseyin ÇEVİK, 1987522 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Serindere Mahallesi, 101 ada 132 No'lu parselin maliki olduğunu belirterek, parselinin tamamının kırsal yerleşik alana dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin tamamının Yuvacık Baraj Gölü Havzası içerisinde yer aldığı ve 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 gereği söz konusu havza sınırları içerisinde kalan kısımları söz konusu plan değişikliği kapsamı dışında bırakıldığı belirlenmiş olup, söz konusu itiraz parselin plan değişiklik sınırlarında yer almaması gerekçesi ile **Komisyonumuzca değerlendirilmeye alınamamıştır.**

19- İhsan ERTUĞRUL, 1969124 barkod numaralı dilekçe ile; Belediyemiz İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Sarışeyh Mahallesi, 593 No'lu parselin maliki olduğunu belirterek, parselinin tamamının kırsal yerleşik alana dâhil edilmesini talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu parselin diğer tarım alanında ve mahalle merkezine uzak mesafede olduğu belirlenmiş olup, plan bütünlüğü kapsamında uygun olmadığı gerekçesi ile itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Bunlarla birlikte Muhtarlıklar Daire Başkanlığı'nın 1858113 barkod numaralı yazıları ekinde yer alan Şevkatiye Muhtarı Musa MUT'a ait dilekçede Kartepe İlçesi, Şevkatiye Mahallesi, Fındıksuyu Mevkiinde yer alan mevcut yapılaşmaların dikkate alınarak Kırsal Yerleşik Alan sınırlarının yeniden düzenlenmesi talep ettiği tarafımıza iletilmiştir.



Yapılan inceleme neticesinde: itiraza konu bölgede birbirinden bağımsız yapılaşmanın olduğu ancak bölgenin kırsal yerleşim (köy) dokusu özelliği göstermediği, halihazırda cami, meydan ve yapılaşması ile köy dokusu oluşmadığı gerekçesi ile itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Ayrıca Kandıra Belediyesi'nin 31.01.2022 tarih ve 17327 sayılı yazıları ile yazı ekinde yer alan 32 adet dilekçe itiraz kapsamında değerlendirilmek üzere tarafımıza iletilmiştir.

Bu kapsamda; Gebeşler Mahalle Muhtarı Recep ALÇIN, Sepetçi Mahalle Muhtarı Yasin ÇELİK, Kızılcapınar Mahalle Muhtarı Turhan ONGUR, Üğümce Mahalle Muhtarı Adnan GÜNAY, Şerefsungur Mahalle Muhtarı Ergün AKINCI, Karadivan Mahalle Muhtarı Erol AKBABA, Akçaağıl Mahalle Muhtarı Mehmet ŞENTÜRK, Sucuali Mahalle Muhtarı İlyas ALAK, Bozburun Mahalle Muhtarı Giray BURAN, Sariahmetler Mahalle Muhtarı Muhterem ÖZTEKİN, Mülkişehsuvar Mahalle Muhtarı Mücahit SEVİM, Çakmaklar Mahalle Muhtarı Ekir ÖMÜR, Seyitaliler Mahalle Muhtarı Özcan AKINCI, Sina nıbilalli Mahalle Muhtarı İsmail ÖZEL, Selimköy Mahalle Muhtarı Emin AKÇAY, Balcı Mahalle Muhtarı Şükrü ÖZDİL, Yusufca Mahalle Muhtarı Ahmet AKBABA, Çalyer Mahalle Muhtarı Ayhan SEVİM, Sarıcaali Mahalle Muhtarı Salim AÇIKGÖZ, Çerçili Mahalle Muhtarı Mustafa SATILMIŞ, Yağcılar Mahalle Muhtarı Şerafettin GÖKÇE, Lokmanlı Mahalle Muhtarı İrfan ÖZER, Hediyeli Mahalle Muhtarı Tuncay KAN, Dalca Mahalle Muhtarı Mehmet EFE, Pınardüzü Mahalle Muhtarı Hasan KANDAL, Döngelli Mahalle Muhtarı Barış YAŞAR, Kaymazerikli Mahalle Muhtarı İbrahim AKÇER, Alaybey Mahalle Muhtarı Lütfü ERBAY, Duraklı Mahalle Muhtarı Ünal KOCABAŞ ve Kandıra Muhtarlar Derneği Matbu dilekçeleri ile yapılan düzenlemenin yeterli olmadığını belirterek yerinde çalışmalar yapılarak yeniden düzenleme yapılmasını talep etmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; itiraza konu mahalle sınırlarının bu aşamada yeniden düzenlemesinin uygun olmayacağı değerlendirilmiş olup, söz konusu itirazlar **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Aynı dilekçe ekinde yer alan Sevim ÇALIŞKAN'a ait dilekçe ile Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Lokmanlı Mahallesi 129 ada 30 ve 31 No'lu parsellerin kırsal yerleşik alana dâhil edilmesi talep edilmiş, söz konusu parsellerin diğer tarım alanında ve mahalle merkezine uzak mesafede olduğu ve plan bütünlüğü kapsamında uygun olmadığı gerekçesi ile itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

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 3194 sayılı İmar Kanununun 8.b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 23.02.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.03.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kocaeli İli sınırları içerisinde yer alan muhtelif mahallelerin Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının revize edilmesini içeren plan değişikliğinin 2. askı sürecinde 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