



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	18.08.2022
	Karar No	454
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.07.2022	2022-2216910
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 18.08.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 454 sayılı karardır.		

KONU:

Karamürsel Belediyesi, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı itirazları aşamasında tespit edilen ve üst ölçek plan değişikliği gerektiren alanlara ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 93. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Karamürsel İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu itirazları aşamasında tespit edilen ve üst ölçek plan değişikliği gerektiren alanlara ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Yapılan inceleme neticesinde; Karamürsel Belediye Başkanlığı 03.06.2022 tarih ve 74936 sayılı yazısı ile Karamürsel İlçesi sınırları içerisinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 13.01.2022 tarih ve 50 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yasal askı süresi içerisinde sunulan talep ve itiraz dilekçelerinden bir kısmı ile Karamürsel Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce yapılan incelemeler neticesinde tespit edilen bazı alanlarda üst ölçek plan değişikliği gerektiğini belirterek bu hususların tarafımızca değerlendirilmesini talep etmiş olup, bu talebe istinaden İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi sunulduğu belirlenmiştir. Söz konusu teklifte,

- Kızderbent Mahallesi, 176 ada 36, 37, 38,39, 40, 41 ve 42 No'lu parsellerin bulunduğu alandaki "Park Alanı" kullanımının tamamının imar planı revizyonu ile 39 No'lu parselde oluşturulduğu, parsellerde yaşanacak mağduriyetin önüne geçilmesi amacıyla alandaki "Park Alanı" ve "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" kullanımının revizyon öncesindeki şekline dönecek şekilde düzenlendiği tespit edilmiş olup alanda yaşanacak mağduriyetlerin giderilmesini amaçlayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- Akçat Mahallesi, 126 ada 27 No'lu parselde mevcutta okul yapısı, 33 No'lu parselde ise Belediye hizmet binası yapısı bulunduğu, imar planı revizyonu aşamasında "Eğitim Tesisleri Alanı" kullanımının sehven 21, 22, 23, 24, 25 ve 26 No'lu parsellere kaydırıldığı, hazırlanan teklif ile "Eğitim Tesisleri Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının yerindeki kullanımlarına uygun olacak şekilde revizyon önceki haline gelecek şekilde yeniden düzenlendiği tespit edilmiş olup 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



- Kayacık Mahallesi, 353 ada 17 No'lu parsel ile 620 ada 1, 2 ve 3 No'lu parsellerin batısında yer alan 20 metre genişliğindeki mevcutta altyapıları tamamlanmış yolun söz konusu parsellerin içerisinde geçtiği ve meri plandaki yerine doğru ötelenmesinin alanın fiziki eğim durumundan dolayı mümkün olmadığı tespit edildiğinden söz konusu imar yolunun yerinde açık olan konumuna getirilecek şekilde doğuya doğru ötelenerek kamulaştırma maliyetinin oluşmaması ve parsel büyüklüklerinin korunabilmesi amacıyla imar adasının doğu kenarının da doğuya ötelenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- Pazarköy Mahallesi, 151 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 No'lu parsellerin kuzeybatısında yer alan 12 metre genişliğinde imar yolunun halihazırda açık olan ve altyapısı üstyapısı tamamlanmış olan yol ile uyuşmadığı, uygulamanın bu şekilde kalması durumunda mevcut yolun imar parsellerinin içinde kalacağı ve mülkiyet sorunlarına yol açacağı anlaşıldığından imar yolunun mevcut duruma uygun hale getirilerek alandaki "Sağlık Tesis Alanı", "Konut Alanı", "Teknik Altyapı Alanı" ve "Park Alanı" kullanımlarının miktarında herhangi bir değişiklik olmadan düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- Pazarköy Mahallesi'nde yapılacak imar uygulamasında yaşanan problemlerin giderilmesi amacıyla 127 No'lu imar adasında yer alan "Konut Alanı" ve "Park Alanı" ayırım hattının düzenlendiği tespit edilmiş olup 18.madde uygulamasında yaşanan problemlerin giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 4 Temmuz Mahallesi, 57 ada 2 No'lu parsel, 58 ada 11, 12, 16, 17, 18 ve 20 No'lu parseller ile 60 ada 3, 4, 5, 10, 21 ve 22 No'lu parsellerde yer alan ve mahalleler arasında bağlantı sağlamayı amaçlayan 15 metre genişliğindeki imar yolunun arazinin yüksek eğime sahip olmasından dolayı açılarak bağlantı sağlamanın mümkün olmadığı ve imar planlarında bulunmasının parsel maliklerince mağduriyete sebebiyet vereceği gerekçeleriyle kaldırılarak 15 metre genişliğindeki imar yolunun plan onama sınırlarında yol ucu bırakacak şekilde kaldırılmasını içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- Kayacık Mahallesi, 558 ada 2 No'lu parselde Jandarma Hizmet Binası ile İlçe Emniyet Müdürlüğü binası yapılması planlandığından söz konusu alanın "Ticaret Alanı" ve "Konut Alanı" olan fonksiyonunun "Resmi Kurum Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- Oluklu Mahallesi, 143 ada 53 No'lu parselin kuzeyinde yer alan "Park Alanı" olarak terki yapılan ve meri imar planlarında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olan alanın "Park Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- Karapınar Mahallesi, 101 ada 139 ve 148 No'lu parseller ile 110 ada 12 No'lu parselde yer alan "Konut Alanı" fonksiyonuna sahip imar adasında altyapıların alanın topografyasına uygun olarak düzenlenebilmesi için adanın batısında imar yolu oluşturulması gerekliliği doğduğu tespit edilmiş olup planlar arasında uyumsuzluk oluşmaması amacıyla ada kenarının batıya doğru ötelenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- Pazarköy Mahallesi, 121 ada 153 No'lu parselin tapu tescilinde "Cami ve Mezarlık" niteliğine sahip olduğu, parsel içerisindeki "Park Alanı" kullanımının alanda yapılacak 18.madde uygulamasında parselin kadaströ tescilinde probleme yol açtığı tespit edilmiş olup söz konusu parselin içerisinde yer alan "Park Alanı" kullanımının



parselin niteliğine uygun olarak “Dini Tesis Alanı” olarak düzlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

- Kayacık Mahallesi, 191 ada 3 No’lu parselde “Denizcilik Müzesi” yapılması planlandığından alanın “Resmi Kurum Alanı” olan kullanımının “Kültürel Tesis Alanı” olarak düzenlendiği tespit edilmiş olup söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Ayrıca Karamürsel Belediye Başkanlığı tarafından değişiklik teklif edilen fakat İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı’na uygun görülmeyen hususlardan;

- Kızderbent Mahallesi, 234 ada 9 No’lu parselin tamamının meri nazım imar planında “Rekreasyon Alanı” olarak planlandığı, Karamürsel Belediye Başkanlığı’na kamulaştırma maliyetlerinin önüne geçilerek parselde yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla konut alanı olarak düzenlenmesine yönelik teklifte bulunduğu, söz konusu teklifin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’na uygun görülmediği fakat parselin tamamının “Rekreasyon Alanı” olarak planlanmasının parsel maliklerince mağduriyete sebep olacağı değerlendirilmiş olup söz konusu parselin plan bütünlüğü bozulmayacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planında güneyinde bir kısmının “Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**
- Kızderbent Mahallesi, 228 ada 17 ve 18 No’lu taşınmazların içerisinde tarım yapıldığı, plan revizyonu öncesinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı dışında, 1/25000 ölçekli nazım imar planında ise “Diğer Tarım Alanı” kullanımında kaldığı belirtilerek söz konusu parsellerin plan revizyonu öncesindeki kullanımlara dönüşmesine yönelik teklifte bulunduğu anlaşılmaktadır. Plan bütünlüğünü bozacağı gerekçesiyle İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’na uygun görülmeyen değişiklik teklifi **Komisyonumuzca da uygun görülmemiştir.**
- 4 Temmuz Mahallesi 333 ada 49, 50, 98 ve 99 No’lu parsellerde yer alan “Lise Alanı” kullanımında şahıs mülkiyetlerinin yer alması, alanın bir kısmında yapılacak olan bina sonrası batı kısmındaki alanın kullanılmayacak olması gerekçeleriyle parseldeki kamulaştırma maliyetlerinin önüne geçilmesi amacıyla “Eğitim Tesisleri Alanı” fonksiyonunun bir kısmının “Konut Alanı” olarak düzenlenmesi yönünde talepte bulunduğu anlaşılmış olup söz konusu talebin nazım imar planı ana kararlarına aykırılık teşkil edeceği, plan bütünlüğünü bozacağı ve ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine dayanmadığı gerekçeleri ile İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’na uygun görülmeyen değişiklik teklifi **Komisyonumuzca da uygun görülmemiştir.**

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinde yer alan maddelerle ilgili 1/25000 ölçekli nazım imar planını etkileyen alanların düzenlenmesi suretiyle söz konusu teklif **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41503108 (1/5000) ve NİP-41511198 (1/25000)** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.08.08.2022



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 18.08.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Karamürsel Belediyesi, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı itirazları aşamasında tespit edilen ve üst ölçek plan değişikliği gerektiren alanlara ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Yaşar ÇAKMAK, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, 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, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Gökür BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ'ın ret ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye