


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 16.10.2014 Karar No : 610
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	06.06.2014 / 86285
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 1. oturumu 16.10.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-610 sayılı karardır.	

KONU:

Gebze Planlama Bölgesi sınırları içerisinde yer alan "Kırsal Konut Alan Sınırları"nın 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına aktarılması ve söz konusu alana ait plan notunun revize edilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 12.06.2014 tarih ve 122. gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuza havale edilen, Kocaeli İli sınırları tamamında belirlenen "*Meskun ve Gelişme Kırsal Konut Alan Sınırları*"nın planlara işlenmesi ve kırsal konut alan sınırı ile ilgili plan notunun revize edilmesi ile ilgili İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na yapılan çalışmalar sonrası hazırlanan Gebze Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve bahse konu planın plan notları ile ilgili değişiklik teklifleri komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından, içeren, 1/5000 ölçekli halihazır harita üzerine çizilmek suretiyle belirlenen ve Belediyemiz Meclisince onaylanan güncel "*Meskun ve Gelişme Kırsal Konut Alan Sınırları*"nın Merkez, Gebze, Gölcük, Karamürsel ve Kandıra Planlama Bölgeleri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarına işlenmesi, aynı zamanda bahse konu işlem sırasında plan kullanımı hususunda bazı değişikliklerin yapılması ve kırsal konut alan sınırı ile ilgili plan notunun revize edilmesi ile ilgili değişiklik teklifi sunulduğu anlaşılmıştır.

Bahse konu plan notu değişiklik teklifi ile Gebze Planlama Bölgeleri 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinde yer alan;

Arazi Kullanımı ve Uygulama Hükümleri ana başlığı altında Konut Alanları alt başlıklı Kırsal Konut Alanları hükmünün "*Kentsel konut alanı dışında kalan, kanuni düzenlemeler öncesi köy ya da köy mahallesi statüsünde olan ve bu planda gelişme sınırları ile birlikte yerleşik alan sınırları tanımlı kırsal karakterli yerleşme alanlarıdır.*

Bu alanlarda konut, tarımsal depolama yapıları ile tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin gerektirdiği diğer yapılar yer alabilir.

Kentsel konut alanı dışında kalan, kanuni düzenlemeler öncesi köy ya da köy mahallesi statüsünde olan ve bu planda gelişme sınırları ile birlikte yerleşik alan sınırları tanımlı kırsal

karakterli yerleşme alanlarında 1/5000 ölçekli nazım imar planları yapılmaksızın aşağıda ifade edilen koşullar çerçevesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır.

Meskun Kırsal Konut Alanlarında Brüt Yoğunluk; 100 kişi/hektar
Gelişme Kırsal Konut Alanlarında Brüt Yoğunluk; 75 kişi/hektar' dır.

Kırsal konut alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarında yoğunluk hesabında kişi başına düşen kapalı alan miktarı 35 m² olarak hesap edilecektir.

Kırsal konut alanları yukarıda ifade edilen sınırlar içerisinde kalmak koşuluyla planlama nüfusu esas alınarak dört farklı grupta değerlendirilecektir. Buna göre planlama nüfusu, 1-1000 kişi arasında yer alan kırsal konut alanları (A) grubu, 1001-2000 kişi arasında olan (B) grubu, 2001-3000 kişi arasında yer alan (C) grubu ve 3000 ve üstü kişi olan ise (D) grubu olarak anılacaktır.

Nüfus miktarı esas alınarak belirlenen gruplarda planlama çalışmalarında;

(A) Grubu Kırsal Konut Alanlarında: Asgari 750 m² büyüklüğünde park ve dinlenme alanı, 1000 m² büyüklüğünde dini tesis alanı ile 1000 m² büyüklüğünde sosyo kültürel tesis alanı,

(B) Grubu Kırsal Konut Alanlarında: 1000 m² büyüklüğünde park ve dinlenme alanı, 1500 m² büyüklüğünde dini tesis alanı ile 1500 m² büyüklüğünde sosyo kültürel tesis alanı,

(C) Grubu Kırsal Konut Alanlarında: 2000 m² büyüklüğünde park ve dinlenme alanı, 1500 m² büyüklüğünde dini tesis alanı ile 1500 m² büyüklüğünde sosyo kültürel tesis alanı ayrılması zorunludur. Ayrıca söz konusu köylerde alınacak kurum görüşü sonrası ayrılması gereken sağlık tesis alanı için 1000 m², ilköğretim tesis alanı için 5000 m² alan ayrılacaktır.

(D) Grubu Kırsal Konut Alanlarında İse Planlar 3194 Sayılı İmar Kanununun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği Çerçevesinde Hazırlanacaktır.

Yerleşim ve gelişim alanı belirlenmiş kırsal konut alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yukarıda ifade edildiği şekliyle hazırlanıp ve onaylanıncaya kadar her türlü inşaat yapımı ile ilgili talep 3194 sayılı imar kanununun plansız alanlar imar yönetmeliğinin ilgili kısımları çerçevesinde inşaat ruhsatı almak suretiyle gerçekleştirilecektir. Ancak buralarda oturan kişilerin ticari olmayan günlük, zorunlu ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yapılan fırın, samanlık, hayvan barınağı, kümes, ahır gibi basit yapıları 6.50 m (tek kat) yüksekliği ve toplamda 250 m² yi geçmemek, vaziyet planını ilgili belediyesine onaylatmak ve 3194 sayılı imar kanununun plansız alanlar imar yönetmeliğinde belirlenen çekme mesafelerine uyulmak koşulu ile ruhsata tabi değildir.

Ayrıca imar planı olmayan kırsal konut alanı sınırları içerisinde buraların ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi kamu yapıları için imar planı şartı aranmaz. Ancak yer seçimi, ilgili kurumların katılımıyla oluşturulan bir komisyonca halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

Bu plan ile belirlenmiş kırsal konut alanı sınırları içerisinde yer alan uygulama imar planları geçerlidir. Ancak plan sınırının kırsal konut alan sınırından farklı olması durumunda; kırsal konut alanı dışında plan kararı bulunması durumunda plan kararlarına göre, kırsal konut alanı sınırları içinde ancak plan dışında kalan alanlarda ise yukarıda ifade edildiği şekliyle uygulama yapılması gerekmektedir.

Kırsal konut alan sınırları içinde ve dışında konut amaçlı inşaat yapacak olan ve köyde ikamet edenlerden ruhsat ve iskan aşamalarında, belediyelerince her ne ad adı altında olursa olsun harç ve hizmet bedeli alınmaz.

İSKİ sorumluluğunda yer alan su havzaları içerisinde kalan kırsal konut alanlarında, İSKİ yönetmeliğinde su havzaları ile ilgili olarak getirilmiş yapılaşma koşullarına aykırı yapılaşma koşulu getirilemez.

Kırsal konut alanı sınırları içinde yada dışında yer alan parsellerin içerisinde veya kenarından bir köy ulaşım yolu mevcutsa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle bu kısımlar ücretsiz terk edilmek sureti ile ifraz şartlarına uygun parsel oluşturulabilir.

Ayrıca %50 sinden fazlası bu plan ile belirlenen kırsal konut alanı sınırları içerisinde kalan parsellerin tamamı bir değişikliğe gerek kalmaksızın bu sınır içerisinde kalmış gibi değerlendirilir. Ancak % 50 sinden daha az bir kısmı bu sınırlar içerisinde kalan parselin sadece bu sınır içerisinde kalan kısmı değerlendirilir.

Yukarıda ifade edilen hususlarla birlikte 6360 sayılı kanunun yayım tarihi itibariyle kırsal konut alanı sınırları içerisinde kalan ve 25/4/2006 tarihli ve 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanununa göre oluşturulan ulusal adres bilgi sistemine kayıtlı veya Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından uydu fotoğraflarıyla tespit edilen, entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılardaki işletmeler ile bu yerlerde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, fırın, kahve, lokanta, pansiyon, tanıtım ve teşhir büfeleri, yerleşim yeri halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatifler işletme ruhsatı almış sayılır. Bu işletmelerin bulunduğu binalar ile konutlardan, 6360 Sayılı Kanunun yayımlandığı tarihe kadar bitirilmiş olanlar, ilgili ilçe belediyesi tarafından fen ve sanat kuralları ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun yapıldığı tespit edilenler ruhsatlandırılmış sayılır. Ayrıca bu yapılar elektrik, su ve bunun gibi kamu hizmetlerinden yararlandırılır. Ancak; bu paragrafın öngördüğü uygulamaların özel kanun hükümlerine aykırı olması durumunda, özel kanun hükümleri geçerlidir.

Uygulama imar planları bulunmayan kırsal yerleşim alanlarında, kırsal meskun alanı ile kırsal gelişme alanı kullanımı ile beraber aynı zamanda orman alanı kararı da getirilen alanlarda ilgili kurum görüşü alınmaksızın uygulamaya geçilmeyecektir." şeklinde düzenlendiği belirlenmiştir.

Gebze Planlama Bölgesi sınırları içerisinde yer alan, Gebze Planlama Bölgesi "Meskun ve Gelişme Kırsal Konut Alanı"na ait sınırlar 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına aktarılacak suretiyle planlara işlenmesi ve bahse konu işlem sırasında plan kullanımı hususunda bazı

değişikliklerin yapılması ve kırsal konut alan sınırı ile ilgili plan notunun revize edilmesi ile ilgili düzenleme Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği Gebze İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-836,11 PİN, Dilovası İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-4178,1 PİN, Darıca İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-4175,1 PİN, Çayırova İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-4174,2 PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 01.10.2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.10.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Planlama Bölgesi sınırları içerisinde yer alan "Kırsal Konut Alan Sınırları"nın 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına aktarılması ve söz konusu alana ait plan notunun revize edilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.



İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN

Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye