


T.C.
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi : 16.04.2015 Karar No : 231
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	06.02.2015 / 19070
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı Nisan ayı 1.birleşimi 1. oturumu 16/04/2015 Perşembe günü saat 15:00' da yaptığı toplantısında alınan 2015-231 Sayılı karardır.	

KONU:

Merkez Planlama Bölgesi "Meskun ve Gelişme Kırsal Konut Alanı"na ait sınırların 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına aktarılmasını içeren Belediyemiz Meclisi'nin 16.10.2014 tarih ve 614 sayılı kararına yapılan itiraz.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.02.2015 tarih ve 97. gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuza havale edilen, Belediyemiz Meclisi'nin 16.10.2014 tarih ve 614 sayılı meclis kararıyla kabul edilerek askıya çıkarılan, İzmit İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-839,5 PİN, Başiskele İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-837,5 PİN, Kartepe İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-841,2 PİN, Körfez İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-840,4 PİN, Derince İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-838,1 PİN (Plan İşlem Numarası) almış "**Merkez Planlama Bölgesi**" sınırları içerisinde yer alan "**Meskun ve Gelişme Kırsal Konut Alanı**"na yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde; askı süresinde yapılan itirazları içeren taleplerin tek tek ifadelendirilerek yapılan değerlendirme sonuçları aşağıda belirtilmiştir.

1. İsmail AKTÜRKOĞLU imzalı 04.07.2014 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Köyü sınırları içerisinde yer alan Arapoğlu Mahallesinin, Kırsal Konut Alan Sınırı içerisine alınması talep edilmektedir.

Değerlendirme Sonucu: Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Köyü sınırları içerisinde yer alan Arapoğlu Mahallesinin, Kırsal Konut Alan Sınırı içerisine alınması ile ilgili itiraz, söz konusu mahallenin sadece birkaç binadan oluşması ve "**... Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde...**" hükmüne uygun olmadığı gerekçesiyle Plansız Alanlar Yönetmeliğinin ilgili maddesine istinaden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

2. Tuba UZCAN ERGİN imzalı 29.08.2014 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Cami Köyü sınırları içerisinde yer alan ve orman olmadığına dair görüşü bulunan 154 ada 40, 41 ve 42 parseller ile 149 ada 137, 138, 139 ve 140 nolu parsellerin, Kırsal Konut Alan Sınırı içerisine alınması talep edilmektedir.



Değerlendirme Sonucu: Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Cami Köyü sınırları içerisinde yer alan ve orman olmadığına dair görüşü bulunan 154 ada 40, 41 ve 42 parseller ile 149 ada 137, 138, 139 ve 140 nolu parsellerin, Kırsal Konut Alan Sınırı içerisinde alınması ile ilgili itiraz, söz konusu parsellerin Plansız Alanlar Yönetmeliğinin ilgili maddesinde yer alan 100 m. mesafesinin dışında olduğu gerekçesiyle **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

3. Turgut KARADAĞ imzalı 20.11.2014 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Köyü sınırları içerisinde yer alan 110 ada 30 nolu parselin, Kırsal Konut Alan Sınırı içerisinde alınması talep edilmektedir.

Değerlendirme Sonucu: Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Köyü sınırları içerisinde yer alan 110 ada 30 nolu parselin, Kırsal Konut Alan Sınırı içerisinde alınması ile ilgili itiraz, söz konusu parselin alanının çok büyük olduğu, tamamının sınır içerisinde alınmasının mümkün olmadığı, ayrıca üzerinde bulunan binanın mevcut Kırsal Konut Alan Sınırına çok uzak mesafede bulunduğu gerekçesiyle **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

4. İsmail AKTÜRKOĞLU imzalı 06.01.2015 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Köyü, Arapoğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 122 ada 72 nolu parselin, Kırsal Konut Alan Sınırı içerisinde alınması talep edilmektedir.

Değerlendirme Sonucu: Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Köyü, Arapoğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 122 ada 72 nolu parselin, Kırsal Konut Alan Sınırı içerisinde alınması ile ilgili itiraz, söz konusu mahallenin sadece birkaç binadan oluşması ve *"... Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde..."* hükmüne uygun olmadığı gerekçesiyle Plansız Alanlar Yönetmeliğinin ilgili maddesine istinaden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

5. Doğan Ümit IŞIK imzalı 29.08.2014 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Karaabdülbaki Köyü sınırları içerisinde yer alan, 129 nolu parselinin Kırsal Konut Alan Sınırı içerisinde yer aldığını, ancak köyün uygulama imar planında plan onama sınırı dışında kaldığını ve parselinin kadastro yoluna cephesi bulunmadığını ifade ederek, yapılacak düzenleme ile bahse konu parseline geçiş hakkı verilmesi talep edilmektedir.

Değerlendirme Sonucu: Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Karaabdülbaki Köyü sınırları içerisinde yer alan, 129 nolu parseline geçiş hakkı verilmesi ile ilgili itiraz, bahse konu talebin uygulamaya yönelik bir talep olması gerekçesiyle **Komisyonumuzca itirazı gerektiren bir durum bulunmadığı belirlenmiştir.**

6. Çubuklu Bala Köyü Muhtarı Nihat KARAMAK imzalı bila tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Çubuklu Bala Köyünün yerleşim alanının tamamen dolduğunu, deprem sonrası oluşan konutların yerleşim alanı dışında mahalleler oluşturduğunu, bundan dolayı köyün yerleşim alanının genişletilmesi gerektiğini ifade ederek, Çubuklu Bala Caddesi üzerinin sağlı sollu tamamının yerleşim alanına açılması talep edilmektedir.



Değerlendirme Sonucu: Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Çubuklu Bala Köyünün yerleşim alanının tamamen dolduğunu ve bu nedenle Çubuklu Bala Caddesi üzerinin sağlı sollu tamamının yerleşim alanına açılması ile ilgili itiraz, söz konusu köye verilebilecek en fazla genişleme alanının verilmesi, bahse konu gelişme alanının dışında kalan caddenin her iki tarafının da "**Orman Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan**" olması nedeniyle talep edilen genişlemenin sağlanamayacağı gerekçesiyle **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

7. Nevin ADIGÜZEL imzalı bila tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Orhaniye Köyü sınırları içerisinde yer alan, içerisinde ev bulunan 103 ada 5 nolu parseli 2B vasfı ile Maliye'den satın aldıklarını, arazi vasfının arsa olacağı belirtildiğinden yüksek bir bedel ödediklerini, fakat tapunun tarımsal dışı kullanılan arazi olarak çıkarıldığını ifade ederek, bahse konu arazinin ya arsa konumuna getirilmesi ya da ödedikleri yüksek bedelin taraflarına iade edilmesi talep edilmektedir.

Değerlendirme Sonucu: Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Orhaniye Köyü sınırları içerisinde yer alan, içerisinde ev bulunan 103 ada 5 nolu parseli 2B vasfı ile Maliye'den satın aldıklarını, arazi vasfının arsa olacağı belirtildiğinden yüksek bir bedel ödediklerini, fakat tapunun tarımsal dışı kullanılan arazi olarak çıkarıldığını, bahse konu arazinin ya arsa konumuna getirilmesi ya da ödedikleri yüksek bedelin taraflarına iade edilmesi ile ilgili itiraz, söz konusu parselin meri 1/25.000 ölçekli nazım imar planında "**Gelişme Kırsal Konut Alanı**" içerisinde kaldığı gerekçesiyle **Komisyonumuzca itirazı gerektiren bir durum bulunmadığı belirlenmiştir.**

8. BAŞISKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN 12.01.2015 tarihli yazısında; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi sınırları içerisinde yer alan köylerin 100 m.den az belirlenmiş "**Gelişme Kırsal Konut Alan Sınırları**" nın 100 m.ye çıkarılması talep edilmektedir.

Değerlendirme Sonucu: Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi sınırları içerisinde yer alan köylerin "**Gelişme Kırsal Konut Alan Sınırları**"nın 100 m. ye çıkarılması ile ilgili itiraz, genel planlama kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

9. İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN 23.12.2014 tarihli yazısı ile; Planı yapılan köyler ile planı yapılmayan ve Plansız alanlar imar yönetmeliğine göre emsal verilen köyler arasındaki haksızlığın düzeltilmesi talep edilmektedir.

Değerlendirme Sonucu: Planı yapılan köyler ile planı yapılmayan ve Plansız alanlar imar yönetmeliğine göre emsal verilen köyler arasındaki haksızlığın düzeltilmesi ile ilgili itiraz, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümlerinin 6.1.3 maddesinde yer alan "Kırsal Konut Alanları" hükmünde yapılacak revizyon çalışmalarında değerlendirileceğinden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

10. KÖRFEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN 13.01.2015 tarihli yazısı ile; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi sınırları içerisinde yer alan köylerin 100 m.den az belirlenmiş "**Gelişme Kırsal Konut Alan Sınırları**" nın 100 m.ye çıkarılması talep edilmektedir.

Değerlendirme Sonucu: Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi sınırları içerisinde yer alan köylerin "**Gelişme Kırsal Konut Alan Sınırları**"nın 100 m. ye çıkarılması ile ilgili itiraz, genel planlama kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Ayrıca, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca itirazlarla ilgili yapılan inceleme neticesinde tespit edilen hususlardan;

11. Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Çayırköy sınırları içerisinde yer alan, Hacıoğlu Mahallesi'nin Kırsal Konut Alan Sınırının belirlenmediği tespit edilmiş olup, bahse konu sınırın belirlenerek 1/25000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi teklif edilmiştir. Söz konusu teklif Hacıoğlu Mahallesi'nin "**Meskun Kırsal Konut Alan Sınırı**"nın belirlenerek, söz konusu sınırdan 50 m. genişliğinde "**Gelişme Kırsal Konut Alan Sınırı**"nın belirlenmesi ve 1/25000 ölçekli nazım imar planlarına işlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

12. Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Alihocalar Köyü sınırları içerisinde yer alan, Kozluca Mahallesi'nin Kırsal Konut Alan Sınırının belirlenmediği tespit edilmiş olup, bahse konu sınırın belirlenerek 1/25000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi teklif edilmiştir. Söz konusu teklif Kozluca Mahallesi'nin "**Meskun Kırsal Konut Alan Sınırı**"nın belirlenerek, söz konusu sınırdan 50 m. genişliğinde "**Gelişme Kırsal Konut Alan Sınırı**"nın belirlenmesi ve 1/25000 ölçekli nazım imar planlarına işlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği İzmit İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-839,5 PİN, Başiskele İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-837,5 PİN, Kartepe İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-841,2 PİN, Körfez İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-840,4 PİN, Derince İlçesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli NİP-838,1 PİN (Plan İşlem Numarası) almış plan değişikliğine yapılan itirazlar; 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddeleri ile 3194 sayılı Kanunun 8-b maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. **02.04.2015**

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.04.2015 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Merkez Planlama Bölgesi "Meskun ve Gelişme Kırsal Konut Alanı"na ait sınırların 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına aktarılmasını içeren Belediyemiz Meclisi'nin 16.10.2014 tarih ve 614 sayılı kararına yapılan itiraz ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

24/04/2015

İbrahim KARAOSMANOĞLU
Belediye Başkanı



Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye