


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 17.12.2015 Karar No : 724
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	06.11.2015 / 159181
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı Aralık ayı 1. birleşimi 2. oturumu 17.12.2015 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 2015-724 sayılı karardır.	

KONU:

Karamürsel Belediyesi sınırları içerisinde, Belediyemiz Meclisi'nin 11.06.2015 tarih ve 349 sayılı kararı ile onaylanan Ereğli-Tepeköy Bölgesi nazım imar planı revizyonuna yapılan itiraz.

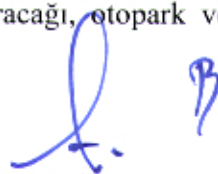
KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 12.11.2015 tarih ve 79. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Ereğli ve Tepeköy Mahalleleri sınırları dâhilinde hazırlanarak, Belediyemiz Meclisi'nin 11.06.2015 tarih ve 349 sayılı kararı ile onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi uyarınca askıya çıkartılan "1/50000 ölçekli G23d çevre düzeni planı, 1/25000 ölçekli G23.D2 nazım imar planı, 1/5000 ölçekli G23d.04c/4d/08b/09a/09b nazım imar planı paftalarında hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği tekliflerine yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; değerlendirme sonuçları aşağıda belirtilmiştir;

1-Aysu ÖZMEN - Hikmet ÖZMEN 29.08.2015 tarihli dilekçe ile, Ereğli'deki yol projesinin 40 yıldır yapılmadığını, bu süre içerisinde parsel sahiplerinin duvarlarını bahçelerini düzenlemiş olduğunu belirterek planlanan 12.00 m'lik imar yoluna ihtiyaç olmadığını, kendilerinin de Karaağaç sokakta ikame ettiklerini ve söz konusu sokağın genişliğinin de 7.00 m'ye çıkacağını ve böyle bir düzenlemeye gerek olmadığını ifade ederek planın geneline itiraz etmektedir. Söz konusu itiraza konu Karaağaç sokağın genişliği 1/1000 ölçekli uygulama imar planını ilgilendirdiğinden Karaağaç sokakta yer alan 2197 nolu parselin üzerinde yer alan yapının yola denk gelmeyecek şekilde konut alanının içerisinde bırakılarak düzenlenmesinin uygun olduğu ancak bu düzenlemenin uygulama imar planında yapılmış olup söz konusu imar yollarının 1/5000 ölçekli nazım imar planının konusu olmadığı gerekçesiyle nazım imar planına yapılan **itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

2-Sümer ÖNÜRME (Ereğli Mahalle Sakinleri Adına) 31.08.2015 tarihli dilekçe ile, sahil tarafındaki yapıların 4 kat olmasının yoğunluk artıracığı, otopark ve gürültü kirliliğine



12.00 m'lik imar yollarının açılmasının bahçelerin yok olmasına sebep olacağı gerekçesiyle plan bütününe itiraz etmektedirler. Bahse konu kat yükseklikleri ve 12.00 m'lik imar yolları 1/1000 ölçekli uygulama imar planının konusu olduğundan itirazı gerektiren bir husus tespit edilmeyip **söz konusu itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

3-Aysu ÖZMEN 05.10.2015 tarihli dilekçe ile, Karaağaç sokakta yer alan 2197 ada 9 nolu parselin adresi olduğunu belirterek 12.00 m'lik yola kimsenin ihtiyacı olmadığını Karaağaç sokağın da genişliğinin 8.00 m'ye çıkarılacağını ve bundan dolayı duvarlarının yıkılacağı gerekçesiyle plana itiraz etmektedir. Söz konusu itiraza konu 2197 ada 9 nolu parsel bilgilerine ulaşamadığı bahse konu yerin 2197 parsel olduğu belirlenmiş olup söz konusu Karaağaç sokağın genişliği 1/1000 ölçekli uygulama imar planını ilgilendirdiğinden Karaağaç sokakta yer alan 2197 nolu parselin üzerinde yer alan yapının yola denk gelmeyecek şekilde konut alanının içerisinde bırakılarak düzenlenmesinin uygun olacağı belirlenmiş ve itirazın uygulama imar planını ilgilendirdiği anlaşıldığından ve söz konusu 12.00 ve 10.00 m'lik imar yollarının 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterimi olmadığından nazım imar planına yapılan **itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

4-Hüseyin Cahit AVLAN, 5-Ali Yavuz YILMAZ, 6-Yüksel TUNÇ, 7-Hasan TABALDOR, 8-Erdin DURAN, 9-Feryal DENİZEL, 10-Yasemin KALDIRIMCI, 16.10.2015 tarihli dilekçeler ile, askı öncesi planda var olan alt ve üst yapısı tamamlanmış yolların güzergahlarının değiştirilmesine ve bundan dolayı yolda kalan binaların vatandaşları mağdur edeceğini ifade ederek plan geneline itiraz etmektedirler. Bölgede uygulama imar planının kesin onayı akabinde alanda yapılacak İmar Kanununun 18. madde uygulaması sonrası tüm parsellerden eşit oranda kesinti yapılarak kalan miktarın imara uygun olarak verileceği ve bölgede yolda kalan binaların kamulaştırma işlemlerinin ilgili ilçe Belediyesinin bilgisi ve sorumluluğu dahilinde olup mağduriyet olmayacağı gerekçesiyle **söz konusu itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

11-Cemil KAYALAR, 12-Muammer KAPLAN, 13-Mehmet BOZKURT, 14-Hasan GÜNEY, 15-Erkal DURAN, 16-Salahattin SEYMEN, 17-Erdoğan FİTOZ, 18-Ali AKKOYU 16.10.2015 tarihli dilekçeler ile, askıdaki planda çok sayıda binanın yolda kaldığını, bunların kamulaştırma işlemlerinin uzun zaman alacağını ifade ederek bina sahiplerinin mağdur olacağı gerekçesiyle planın yeniden gözden geçirilmesini talep etmektedirler. Bölgede uygulama imar planının kesin onayı akabinde alanda yapılacak İmar Kanununun 18. madde uygulaması sonrası tüm parsellerden eşit oranda kesinti yapılarak kalan miktarın imara uygun olarak verileceği ve bölgede yolda kalan binaların kamulaştırma işlemlerinin ilgili ilçe Belediyesinin bilgisi ve sorumluluğu dahilinde olup mağduriyet olmayacağı gerekçesiyle **söz konusu itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

19-Serdal KAYA, 20-Tahir ERDENİZ, 21-Sadık ÇALIK 16.10.2015 tarihli dilekçeler ile, imar adalarının ve yolların durumu nedeniyle şuyulandırma yapmak suretiyle planın uygulanabilirliğinin incelenmesi ve mülk sahiplerinin mağdur edilmeyecek şekilde planlama yapılmasını talep etmektedirler. Belediyemiz bünyesinde onaylanan planların uygulanamama gibi bir hususu bulunmamakla beraber uygulama imar planının kesin onayı akabinde alanda yapılacak İmar Kanununun 18. madde uygulaması sonrası tüm parsellerden eşit



oranda kesinti yapılarak kalan miktarın imara uygun olarak verileceği gerekçesiyle **söz konusu itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

22-Mine KALDIRIMCI, 23-Alper Tunga BİRİNCİ 16.10.2015 tarihli dilekçeler ile, karayoluna dik kuzey güney istikametinde düzenlenen imar yollarının oldukça dik bir araziye sahip bölgede bulunduğu gerekçesiyle konunun dikkate alınarak plan tadilatı yapılmasını talep etmektedirler. Nazım imar planında bahse konu yolların eğim durumu tekrar incelenmiş ve eğimin fazla olmasından dolayı açılmayacak imar yolu tespit edilememiş ancak nazım imar planında gösterimi olmayıp 1/1000 ölçekli öneri uygulama imar planında görünen 244 ada 5 ve 6 nolu parsellerden geçen 10.00 m'lik imar yolunun eğimden dolayı 244 ada 2,3,4,5 nolu parsellerden geçirilerek güzergahında düzenleme yapılması ve 244 ada 31,32,35,36,37 nolu parseller üzerinde yer alan otopark ve park alanının formlarının değiştirilerek otopark alanının İlköğretim alanının güneyine cephe şeklinde düzenlenmesi ve park alanının da otoparkın güneyinde düzenlenmesi gerektiği tespit edilmiş olup söz konusu 10.00 m'lik imar yolu ile ilgili düzenleme nazım imar planı değişikliği gerektirmeyip 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenlenmesi gerekirken, otopark ve park alanı ile ilgili düzenleme nazım imar planı değişikliği gerektirdiği suretiyle **söz konusu itiraz komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

24-Hüseyin KALDIRIMCI, 25-Tayfun IŞIK, 26-Hüseyin Emre DENİZEL 16.10.2015 tarihli dilekçeler ile, askıdaki planda yeşil alanların yapı adaları arasında eşit dağılmadığından dolayı yeşil alanların park ve çocuk oyun alanı yapılabilecek boyutlarda ve herkese hizmet edebilecek alanlarda planlanmasını talep etmektedir. Söz konusu askı plan ve askı öncesi planlar incelendiğinde küçük ve parçalı park alanlarının revizyon planla beraber daha büyük, kullanışlı, erişilebilir ve sürekliliği olan park alanları olarak düzenlendiği belirlendiğinden **söz konusu itirazlar komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

27-Mesut ÇAKMAK 16.10.2015 tarihli dilekçe ile, sahil yolunun 15.00 m'ye çıkarılmasından dolayı sahildeki yapıların kamulaştırılmasına sebep olacağı bu nedenle mülk sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesini talep etmektedir. Sahil yoluna sınırı olan meskun konut alanının sınırının kıyı kenar çizgisine dayatılarak düzenlenmesi suretiyle **söz konusu itiraz komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

28-Teyfik MERT 16.10.2015 tarihli dilekçe ile, karayolunun kuzeyinde sahil yoluna paralel 12.00 m'lik imar yolunun kaldırılmasından dolayı sahil yolunun trafik yoğunluğu yaşanacağı, sahil yolunun genişliğinin de 15.00 m'ye çıkarılmasıyla o yola cepheli binaların ve arsaların kamulaştırılmasına sebep olacağını bu durumdan dolayı yaşanacak mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir. Söz konusu planda ulaşım sisteminde değişiklikler yapılarak yeni güzergahlar önerilmiş bazıları ise kaldırılmış olup söz konusu sahil yoluna paralel yolun kaldırılmasıyla kuzey güney istikametinde yeni güzergahlar önerildiği ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da söz konusu bölgede sahil yoluna paralel bir güzergah düzenlendiği belirlenmiş olduğundan bu konuda itirazı gerektiren bir husus bulunmamakla beraber sahil yoluna sınır olan meskun konut alanının sınırının kıyı kenar çizgisi ve mülkiyet dokusu göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmesi suretiyle **söz konusu itiraz Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**



29-Ömer AKIŞ 16.10.2015 tarihli dilekçe ile, Deniz Villalarında oturduğunu ve askı planda yerinin yeşil alanda kaldığını ifade ederek bu durumdan dolayı oluşacak mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir. Bahse konu yerin 195 ada 6,7,11 nolu parseller olduğu ve alanın AJE(Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alan) kapsamında kaldığı tespit edildiğinden askı planda kullanımı Ağaçlandırılacak Alan olarak düzenlenmiştir.Ancak söz konusu bölgede ruhsatlı yapıların olduğu belirlendiğinden daha sonrasında mağduriyet yaşanmaması adına kullanımının tekrar askı plan öncesindeki haline dönüştürülerek Meskun Konut Alanı olarak planlanması suretiyle **söz konusu itiraz Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

30- Hüseyin Emre DENİZEL 16.10.2015 tarihli dilekçe ile, G23d.04d nazım imar planı paftası, Ereğli 587 nolu parselin askı öncesi planda da kullanımının şimdiki planda olduğu gibi Sosyo-Kültürel Tesis Alanı olduğunu ve bu durumdan dolayı yaşadığı mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir. Söz konusu alanda uygulama imar planının kesin onayı akabinde İmar Kanununun 18.maddesi uygulanarak tüm parsellerden eşit miktarda kesinti yapıldıktan sonra kalan miktarın imara uygun verileceği gerekçesiyle **söz konusu itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

31- Bergüzar Şebnem OĞUZ 14.10.2015 tarihli dilekçe ile, G23d.04d nazım imar planı paftası, Ereğli 587 nolu parselin askı öncesi planda da kullanımının şimdiki planda olduğu gibi Sosyo-Kültürel Tesis Alanı olduğunu ve bu durumdan dolayı yaşadığı mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir. Söz konusu alanda uygulama imar planının kesin onayı akabinde İmar Kanununun 18.maddesi uygulanarak tüm parsellerden eşit miktarda kesinti yapıldıktan sonra kalan miktarın imara uygun verileceği gerekçesiyle **söz konusu itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

32- Hatice GÜNDÜZ, Mustafa GÜNDÜZ, Süleyman GÜNDÜZ, Emine AKMAN, Fatma GÜL 29.09.2015 tarihli dilekçe ile, G23d.09a nazım imar planı paftası, Ereğli 1471 ve 1472 nolu parseller üzerinde yer alan İlköğretim Tesis Alanının kaldırılmasını talep etmektedir. Söz konusu alanda uygulama imar planının kesin onayı akabinde İmar Kanununun 18.maddesi uygulanarak tüm parsellerden eşit miktarda kesinti yapıldıktan sonra kalan miktarın imara uygun verileceği gerekçesiyle **söz konusu itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

33- Adalet ZEREN 16.10.2015 tarihli dilekçe ile, G23d.04d/09a nazım imar planı paftalarında yer alan Ereğli 509, 510, 512, 514, 1455, 1457, 1460, 1461, 1462, 491 nolu parsellere denk gelen teknik altyapı, park ve karayolu kamulaştırma hattının kaldırılmasını talep etmektedir. Söz konusu karayolları kamulaştırma hattı ile ilgili yetki belediyemiz bünyesinde olmadığı, teknik altyapı ve park alanlarını kısmen içeren diğer parsellerde de uygulama imar planının kesin onayı akabinde İmar Kanununun 18.maddesi uygulanarak tüm parsellerden eşit miktarda kesinti yapıldıktan sonra kalan miktarın imara uygun verileceği gerekçesiyle **söz konusu itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

34- Gülsen ÇALIK 16.10.2015 tarihli dilekçe ile, G23d.09a nazım imar planı paftasında yer alan Ereğli 2141, 2142, 2143, 289, 290, 291 nolu parsellerin büyük bir kısmının 20.00 m'lik imar yolu ve yeşil alan olarak düzenlenmiş olmasına itiraz etmektedir. Söz konusu parsellerden 2141 ve 289 nolu parsellerin tamamının meskun konut alanında kaldığı, 2143 ve 2142 nolu parsellerin bir kısmı park alanı, kalan kısmı meskun konut alanı, 291 ve 290 nolu parsellerin

meskun konut alanı, park alanı ve 20.00 m'lik imar yolunda kaldığı tespit edilmiş ve itiraza konu parsellerden 2141 ile 289'un tamamı meskun konut alanında kaldığı için itirazı gerektiren bir husus olmadığı, 289,290,291,2143 nolu parsellerin park alanı ve imar yolunda kalan kısımları ile ilgili uygulama imar planının kesin onayı akabinde İmar Kanununun 18.maddesi uygulanarak tüm parsellerden eşit miktarda kesinti yapıldıktan sonra kalan miktarın imara uygun verileceği gerekçesiyle **söz konusu itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

35- Mahmut KARAÇİZMELİ 16.10.2015 tarihli dilekçe ile, G23d.04d nazım imar planı paftasında yer alan 2920 nolu parselin konut alanı olan kullanımının Ticaret Alanı olarak yeniden düzenlenmesini talep etmektedir. Nazım imar planı ana kararları ve plan bütünlüğüne aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle **söz konusu itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

36- Diğdem ERDENİZ, Dilek ÇİZMECİOĞLU, Fethi Gürkan ERDENİZ 23.10.2015 tarihli dilekçe ile, 168 ada 52 nolu parselde yer alan park alanının parselin yarısını kapladığı gerekçesiyle ortaya çıkan mağduriyetinin giderilmesini talep etmektedir. Söz konusu talebin imar uygulaması kapsamında çözüleceği, uygulama imar planının kesin onayı akabinde İmar Kanununun 18.maddesi uygulanarak tüm parsellerden eşit miktarda kesinti yapıldıktan sonra kalan miktarın imara uygun verileceği gerekçesiyle **söz konusu itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

37- Karamürsel Belediye Başkanlığı-İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 23.10.2015 tarihli dilekçesi ile, Yoksullara Yardım Derneği Karamürsel Şubesinin belediyelerine başvurarak, Ereğli mahallesi 834,835,836 nolu parsellerde yer alan İlk-Orta Öğretim Tesis Alanı kullanımının özel okul alanı olarak değiştirilmesini talep ettiğini ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün de konu ile ilgili görüş vererek eğitim alanından çıkarılmasına karar verdiğini ifade ederek konunun değerlendirilmesini talep etmektedir. Söz konusu talep uygulama imar planının konusunu içerdiğinden nazım imar planına yapılan **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nca; Ulaştırma Bakanlığı-Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 2011/141 sayılı kamulaştırma işlemine başlama kararının kaldırılması kararı yazısı ile İzmit - Yalova D-130 devlet yolunun km:32+828.00-37+266.00 arasında Kocaeli İli Karamürsel İlçesi Ereğli ve Tepeköy Mahalleleri sınırları içerisinde kamulaştırma sahasına rastlayan taşınmaz mallar için 12.02.2004 tarihli ve 2004/10 sayılı Kamulaştırma işlemine başlama kararı alınmış olduğunu, ancak söz konusu kesimde Km: 32+828.00-37+266.00 arasında kalan taşınmaz malların proje değişikliği nedeniyle kamulaştırılmasından vazgeçilmesi Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün teklifi üzerine söz konusu alanda 12.02.2004 tarihli ve 2004/10 sayılı kamulaştırma işlemine başlama kararından vazgeçilmesine karar verildiği ifade edildiğinden 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki karayolları kamulaştırma hattının mevcut mülkiyet dokusu ve yapılaşma göz önünde bulundurularak düzenlenmesi teklif edilmiş ve **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 26.11.2015

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.12.2015 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Karamürsel Belediyesi sınırları içerisinde, Belediyemiz Meclisi'nin 11.06.2015 tarih ve 349 sayılı kararı ile onaylanan Ereğli-Tepeköy Bölgesi nazım imar planı revizyonuna yapılan itiraz 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