

T.C.  
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi : 15.06.2017 Karar No : 338
<b>Konu</b>	<b>İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu</b>
<b>Dairesi</b>	<b>İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı</b>
<b>Evrak Tarih ve No</b>	<b>5.05.2017 / 73565</b>
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2017 yılı <b>Haziran</b> ayı 1.birleşimi 1. oturumu <b>15/06/2017</b> Perşembe günü saat <b>18:30'</b> da yaptığı toplantısında alınan <b>2017-338</b> Sayılı karardır.	

**KONU:**

Darıca Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2016 tarih ve 685 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 11.05.2017 tarih ve 67. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi sınırları dahilinde hazırlanarak, Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2016 tarih ve 685 sayılı kararı ile onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi uyarınca askıya çıkartılan Darıca Planlama Bölgesi 1/5.000 Ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı'na yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2016 tarih ve 685 sayılı kararı ile onaylanan ve 15.03.2017 – 15.04.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılan Darıca Planlama Bölgesi 1/5.000 Ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı'na yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar değerlendirilmiş olup;

**1. Cengiz ÖZKAN, bila tarihli dilekçesi ile,** Darıca İlçesi, G22b.23c. nazım imar planı paftasında yer alan, mülkiyeti kendisine ait 7036 nolu parselin 2001 yılında yapılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında imar yolu ve park alanında kaldığını, o tarihten bu yana da parselin bu kullanımının değiştirilmediğini, imar uygulaması ya da kamulaştırma yapılmadığını, bu nedenle itiraza konu parselden tasarruf edemediğini belirterek, söz konusu parselin "**Konut Alanı**" olarak düzenlenmesini ve mağduriyetinin giderilmesini talep etmektedir. İtiraza konu parselin üzerinde yapı olan kısmı 450 kişi/ha yoğunluğa sahip "Meskun Konut Alanı" kullanımda kalmakla birlikte, parselin "**Park Alanı**" kullanımında kalan kısmı yoğun konut dokusu içerisinde oluşturulmuş bir park alanının parçasını teşkil etmektedir. Öte yandan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kılması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." ifadesi doğrultusunda bahse konu park alanının kaldırılabilmesi için aynı bölge içerisinde kaldırılan park alanı büyüklüğü kadar yeni bir park alanı önerilmesi gerekmekte olup, meskun ve yoğun yapılaşmış bu saha içerisinde bu nitelikte bir alan bulunmadığı, öte yandan yaşanan mağduriyetin alanda yapılacak imar uygulaması ve/veya kamulaştırma ile çözüleceği belirlendiğinden **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

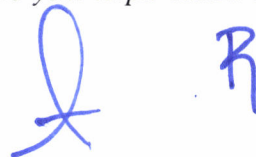
 



**2. Mustafa ARICAN, bila tarihli dilekçesi ile,** Darıca İlçesi, G22b.23c. nazım imar planı paftasında yer alan, mülkiyeti kendisine ait 4958, 4960, 4959, 4961 nolu parsellerin 2001 yılında yapılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında imar yolu ve park alanında kaldığını, o tarihten bu yana da parselin bu kullanımının değiştirilmediğini, imar uygulaması ya da kamulaştırma yapılmadığını, bu nedenle itiraza konu parsellerden tasarruf edemediğini belirterek, söz konusu parselin park alanı kullanımının değiştirilerek mağduriyetinin giderilmesini talep etmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." ifadesi doğrultusunda bahse konu park alanının kaldırılabilmesi için aynı bölge içerisinde kaldırılan park alanı büyüklüğü kadar yeni bir park alanı önerilmesi gerekmekte olup, meskun ve yoğun yapılaşmış bu saha içerisinde bu nitelikte bir alan bulunmadığı, öte yandan yaşanan mağduriyetin alanda yapılacak imar uygulaması ve/veya kamulaştırma ile çözüleceği belirlendiğinden **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

**3. Sevgi ARICAN, bila tarihli dilekçesi ile,** Darıca İlçesi, G22b.23c. nazım imar planı paftasında yer alan, mülkiyeti kendisine ait 4958 nolu parselin 2001 yılında yapılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında imar yolu ve park alanında kaldığını, o tarihten bu yana da parselin bu kullanımının değiştirilmediğini, imar uygulaması ya da kamulaştırma yapılmadığını, bu nedenle itiraza konu parsellerden tasarruf edemediğini belirterek, söz konusu parselin park alanı kullanımının değiştirilerek mağduriyetinin giderilmesini talep etmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." ifadesi doğrultusunda bahse konu park alanının kaldırılabilmesi için aynı bölge içerisinde kaldırılan park alanı büyüklüğü kadar yeni bir park alanı önerilmesi gerekmekte olup, meskun ve yoğun yapılaşmış bu saha içerisinde bu nitelikte bir alan bulunmadığı, öte yandan yaşanan mağduriyetin alanda yapılacak imar uygulaması ve/veya kamulaştırma ile çözüleceği belirlendiğinden **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

**4. Aziz DURANAY, bila tarihli dilekçesi ile,** Darıca İlçesi, G22b.23c. nazım imar planı paftasında yer alan, mülkiyeti kendisine ait 7037 nolu parselin 2001 yılında yapılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında imar yolu ve park alanında kaldığını, o tarihten bu yana da parselin bu kullanımının değiştirilmediğini, imar uygulaması ya da kamulaştırma yapılmadığını, bu nedenle itiraza konu parselden tasarruf edemediğini belirterek, söz konusu parselin "**Konut Alanı**" olarak düzenlenmesini ve mağduriyetinin giderilmesini talep etmektedir. İtiraza konu parselin üzerinde yapı olan kısmı 450 kişi/ha yoğunluğa sahip "Meskun Konut Alanı" kullanımında kalmakla birlikte, parselin "**Park Alanı**" kullanımında kalan kısmı yoğun konut dokusu içerisinde oluşturulmuş bir park alanının parçasını teşkil etmektedir. Öte yandan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına





*müsait olması zorunludur."* ifadesi doğrultusunda bahse konu park alanının kaldırılabilmesi için aynı bölge içerisinde kaldırılan park alanı büyüklüğü kadar yeni bir park alanı önerilmesi gerekmekte olup, meskun ve yoğun yapılaşmış bu saha içerisinde bu nitelikte bir alan bulunmadığı, öte yandan yaşanan mağduriyetin alanda yapılacak imar uygulaması ve/veya kamulaştırma ile çözüleceği belirlendiğinden **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

**5. Yelda ÜNALDI, bila tarihli dilekçesi ile,** Darıca İlçesi, G22b.23c. nazım imar planı paftasında yer alan, mülkiyeti kendisine ait 7037 nolu parselin 2001 yılında yapılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında imar yolu ve park alanında kaldığını, o tarihten bu yana da parselin bu kullanımının değiştirilmediğini, imar uygulaması ya da kamulaştırma yapılmadığını, bu nedenle itiraza konu parselden tasarruf edemediğini belirterek, söz konusu parselin "**Konut Alanı**" olarak düzenlenmesini ve mağduriyetinin giderilmesini talep etmektedir. İtiraza konu parselin üzerinde yapı olan kısmı 450 kişi/ha yoğunluğa sahip "Meskun Konut Alanı" kullanımda kalmakla birlikte, parselin "**Park Alanı**" kullanımında kalan kısmı yoğun konut dokusu içerisinde oluşturulmuş bir park alanının parçasını teşkil etmektedir. Öte yandan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." ifadesi doğrultusunda bahse konu park alanının kaldırılabilmesi için aynı bölge içerisinde kaldırılan park alanı büyüklüğü kadar yeni bir park alanı önerilmesi gerekmekte olup, meskun ve yoğun yapılaşmış bu saha içerisinde bu nitelikte bir alan bulunmadığı, öte yandan yaşanan mağduriyetin alanda yapılacak imar uygulaması ve/veya kamulaştırma ile çözüleceği belirlendiğinden **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

**6. Darıca Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 20.02.2017 tarih ve 88451465.310.99 sayılı yazısı ile;** Darıca İlçesi, G22b.23c. nazım imar planı paftası, 253 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu parsellerin "**Konut Alanı**" kullanımlarının revizyon nazım imar planı ile sehven "Rekreasyon Alanı" olarak değiştirildiğini belirterek bahse konu hatanın düzeltilmesini talep etmektedir. Üzerinde yapılar bulunan ve revizyon öncesinde "**Konut Alanı**" kullanımına sahip parsellerde sehven yapılan düzenlemenin değiştirilerek parsellerin 320 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Meskun Konut Alanı**" kullanımına sahip olacak şekilde düzenlenmesi sureti ile **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

**7. Resmiye DEMİRCİ, 21.03.2017 tarihli dilekçesi ile;** Darıca İlçesi, G22b.23c. nazım imar planı paftasında yer alan, mülkiyeti kendisine ait 1109 ada 17 nolu parselin Çimento Fabrikası Yeni Yolu Tuzla Caddesi köşesinde, ana ve oldukça işlek akslar üzerinde yer aldığını belirterek, çevresinde benzin istasyonları, İtfaiye Müdürlüğü ve benzeri ticari yapıların yer aldığını, bölgenin ticari gelişimi dikkate alınarak bahse konu parselin konut alanı kullanımının ticari alan olarak değiştirilmesini talep etmektedir. İtiraza konu parsel 15,00 metre genişliğindeki ana aks üzerinde yer almakla birlikte, bahse konu arter tarımsal niteliği korunacak alan vasfına sahip zeytinlik alanların bulunduğu bölgeye hizmet etmektedir. Öte yandan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı plan notlarının 2.1.1. maddesinde yer alan "*Meskûn konut alanlarında genişliği 10.00 m ve üzerinde yer alan imar yollarına cepheli parsellerde yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, zemin katlarında dükkân, kuaför, muayenehane, lokanta ve sıhhi müesseseler yapılabilir...*" hükmü doğrultusunda parselde yapılacak yapının zemin katı ticari amaçlı kullanılabilirdiğinden **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

**8. Şah İsmail ÇOBAN, 29.03.2017 tarihli dilekçesi ile;** Darıca İlçesi, G22b.23a. nazım imar planı paftasında yer alan, 2509 nolu parselin tapuda tarla vasıflı olmasına karşın üzerinde yapıların bulunduğunu, bahse konu parsel ile ilgili olarak İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne yapılan başvuruya cevaben 22.08.2016 tarihli yazı ile parselin tarım dışı kullanımına izin verildiği, 78.551,60 TL karşılında bedel ödenmesi sureti ile parselin tarla vasfını kaybettiğinin yasallaştığı gerekçesi ile



parselin “**Konut Alanı**” olarak planlanmasını talep etmektedir. İtiraza konu parselin Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2016 tarih ve 685 sayılı kararı ile onaylanan plan onama sınırı dışında kaldığı ve itirazın 1/25.000 ölçekli nazım imar planının konusu olduğu belirlenmiş olup, itirazı gerektiren bir husus bulunmadığından **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

**9. Ahmet DİLBAZ, 07.04.2017 tarihli dilekçesi ile (dilekçede sehven 07.04.2016 yazılmıştır),** Darıca İlçesi, G22b.23c. nazım imar planı paftasında yer alan, mülkiyeti kendisine ait 10404 nolu parselin 1/5.000 ölçekli nazım imar planında otopark alanı olarak planlandığını belirterek, bahse konu parselin “**Konut Alanı**” olarak düzenlenmesini ve mağduriyetinin giderilmesini talep etmektedir. İtiraza konu parselin “**Otopark Alanı**” kullanımı Belediyemiz Meclisi'nin 16.12.2008 tarih ve 668 sayılı kararının 89. Maddesi ile getirilmesine karşın “**Konut Alanı**” olarak unutulmuş olması nedeni ile Belediyesince yapılan tespitler sonucundaki farklılıkların ortadan kaldırılması ve bahse konu meclis kararının yerine getirilmesi amacı ile Belediyemiz Meclisi'nin 15.01.2010 tarih ve 25 sayılı kararı ile onaylanmış olduğu belirlendiğinden **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

**10. Türkan LEYLEK, 07.04.2017 tarihli dilekçesi ile;** Darıca İlçesi, G22b.24d. nazım imar planı paftasında yer alan, 4383 ve 4385 nolu parsellerin 1/5.000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırı dışında yer aldığı, ancak bahse konu parsellerin bitişiğinde %25 imarlı konut alanının bulunduğu, bahse konu konut alanın itiraza konu parseller için emsal teşkil ettiğinden bahisle parsellerinin “**Konut Alanı**” olarak planlanmasını talep etmektedir. İtiraza konu parsellerin Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2016 tarih ve 685 sayılı kararı ile onaylanan plan onama sınırı dışında kaldığı ve itirazın 1/25.000 ölçekli nazım imar planının konusu olduğu belirlenmiş olup, itirazı gerektiren bir husus bulunmadığından **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

İtirazlar dışında zemin etütleri ve Darıca İlçesi'ne dair zemin ile ilgili alınan kararlar incelendiğinde Belediyemiz, Darıca İlçesi, G22b.23c. nazım imar planı paftasında yer alan Afete Maruz Bölge kararının 08.03.1994 tarihinde 5569 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile alındığı ancak bahse konu kararın 21.11.1994 sayılı yeni bir karar ile iptal edildiği, buna rağmen 2000 yılında onaylanan zemin etüt raporunda bahse konu alanın Önlemlili Alan (PIQ) olarak belirlenmesine karşın Heyelan Alanı (HA) olması nedeni ile etüt dışında bırakıldığı belirlenmiştir. Bahse konu bölge planlarda Uygun Olmaya Alan (UOA) olarak gösterilmekle birlikte Belediyesi tarafından bölgede parsel bazında etüt yapılmadan yapılaşmaya izin verilmemekte ve etüt kararları planlara işlenmektedir. Bu doğrultuda bahse konu süreç göz önünde bulundurularak alanın “Afete Maruz Bölge” vasfının ilgili Bakanlar Kurulu kararı doğrultusunda kaldırılması, alanın planlarda Uygun Olmayan Alan (UOA) olarak gösterilmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-852,38** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış itirazların, 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.25.05.2017

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.06.2017 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Darıca Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2016 tarih ve 685 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

.23.06.2017  
**Başkan**  
İbrahim KARAOSMANOĞLU

**Katip Üye**  
Tuba ŞENSOY

**Katip Üye**  
Berna ABİŞ