

T.C.
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi : 15.06.2017 Karar No : 381
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	10.04.2017 / 55125
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2017 yılı Haziran ayı 1.birleşimi 1. oturumu 15/06/2017 Perşembe günü saat 18:30' da yaptığı toplantısında alınan 2017-381 Sayılı karardır.	

KONU:

1/25000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinin "Kırsal Konut Alanı" maddesinde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 16.04.2015 tarih ve 121. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinin 6.1.3 maddesinin uygulanmasında yaşanan sıkıntıları giderilmesi amacıyla 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinde yapılan değişiklikler Komisyonumuzca incelenmiştir.



Yapılan inceleme neticesinde; Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b maddesinde bahsedilen "**Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak**" yetkisi doğrultusunda hazırlanan ve yürürlükte yer alan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinin 6.1.3 maddesine istinaden yapılan uygulamalarda yaşanan sıkıntıları gidermek amacıyla, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan çalışmalar sonrası plan hükümleri değişiklik teklifi hazırlandığı tespit edilmiştir.

Konu ile ilgili olarak; Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Gebze Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Karamürsel Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Gölcük Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Kandıra Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında uygulanmak üzere Kırsal Konut Alanları plan hükümlerinde düzenlemeler yapıldığı belirlenmiştir.

Yapılan düzenlemeler ile; Merkez, Karamürsel, Gölcük ve Kandıra Planlama Bölgeleri 1/25000 ölçekli nazım imar planının "**3.19.**", Gebze Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planının "**3.20.**" maddesinde;

"Bu plan da diğer tarım alanı, tarımsal niteliği korunacak alan, ağaçlandırılacak alan, **kırsal konut alanı ve gelişme kırsal konut alanı** kullanımına sahip ancak herhangi bir kadastro yolundan mahreç alamayan kadastral parsellere, komşu parselden meri kanunlarda tanımlandığı şekliyle geçiş izni ile ulaşılması durumunda bu parsellerde ilgili plan hükmünde ifade edildiği şekliyle yapı yapılmasına müsaade edilir." paragrafında altı çizili ifadenin ilave edilmesi,

Merkez, Gebze, Karamürsel, Gölcük ve Kandıra Planlama Bölgeleri 1/25000 ölçekli nazım imar planının "**6.1.3**" maddesinde;

"...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 **emsal değeri hiç bir koşulda 0,40'ı geçmemek üzere** 3194 sayılı imar kanununun plansız alanlar imar yönetmeliğinin ilgili kısımları **çerçevesinde inşaat ruhsatı almak suretiyle gerçekleştirilecektir. Yeni yapılacak inşaatlarda bu plan notlarına ek olarak büyükşehir belediyesi meclis kararı ile onaylanan meskun ve gelişme kırsal konut alan yerleşimleri tasarım rehberi hükümlerine uyulacaktır. Ayrıca** 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...." paragrafı ile,

"... Ayrıca %50 sinden fazlası bu plan ile belirlenen kırsal konut alanı sınırları içerisinde kalan parsellerin tamamı bir değişikliğe gerek kalmaksızın bu sınır içerisinde kalıyormuş gibi değerlendirilir. Ancak % 50 sinden daha az bir kısmı bu sınırlar içerisinde kalan parselin sadece bu sınır içerisinde kalan kısmı değerlendirilir. **Bu parsellerde ifraz işlemi gerçekleştirilmesi halinde ifraz sonrası oluşan parseller ayrı ayrı değerlendirilir...**" paragrafında alt çizili ifadelerin ilave edilmesine yönelik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri değişiklik teklifinin Dairesince hazırlandığı tespit edilmiştir.

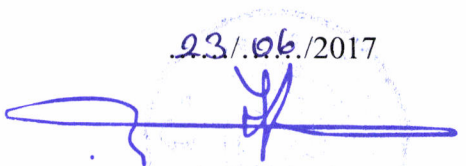
Sonuç olarak, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu nazım planı değişikliği teklifi, Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği Belediyesince 1/25.000 ölçekli NİP 839,32 (Merkez), 1/25.000 ölçekli NİP 836,62 (Gebze), 1/25.000 ölçekli NİP 835,10 (Karamürsel), 1/25.000 ölçekli NİP 833,29 (Gölcük), 1/25.000 ölçekli NİP 832,10 (Kandıra) şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik tekliflerinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. 30.05.2017

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

KARAR:

1/25000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinin "Kırsal Konut Alanı" maddesinde hazırlanan nazım imar planı değişikliği 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