



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	11.05.2018
	Karar No	261
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.03.2018	2018-E12927
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Mayıs ayı 1. birleşimi 11.05.2018 Cuma günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 261 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Vezirçiftliği, Karadenizliler, Ovacık, Tepecik, Yaylacık, Mehmetağa ve Kullar Yakacık Mahallesi sınırlarında Belediyemiz Meclisinin 14.12.2017 tarih ve 702 sayılı nazım imar planına yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.03.2018 tarih ve 80. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Vezirçiftliği, Karadenizliler, Ovacık, Tepecik, Yaylacık, Mehmetağa ve Kullar Yakacık Mahalleleri, G23b.25d, G23c.05a, G23c.05b, G23c.05c nazım imar planı paftalarını içeren alanda hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 14.12.2017 tarih ve 702 sayılı kararı ile onaylanarak 25.01.2018-25.02.2018 tarihleri arasında askıya çıkartılan nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi sınırları dahilinde, Vezirçiftliği, Karadenizliler, Ovacık, Tepecik, Yaylacık, Mehmetağa ve Kullar Yakacık Mahalleleri, G23b.25d, G23c.05a, G23c.05b, G23c.05c nazım imar planı paftalarını içeren alanda yapılan imar uygulaması çalışmaları kapsamında ortaya çıkan sıkıntılarının ve mülkiyet problemlerinin çözülebilmesi amacıyla meri nazım imar planında BY02 ve B11 nolu olarak tanımlanan bölgeler ve çevresindeki yerleşik alanlarda kentsel kullanımların imar uygulamasına altlık oluşturacak şekilde yeniden düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun Belediyemiz Meclisi'nin 14.12.2017 tarih ve 702 sayılı kararı ile onaylandığı belirlenmiştir.

Söz konusu değişikliğe yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar incelenmiş olup;

1- Fatma ÖZKURT 22.02.2018 tarihli dilekçesi ile, **Süleyman ÇOBAN** 26.02.2018 tarihli dilekçesi, **Cavit ÇOBAN** 22.02.2018 tarihli dilekçesi, **Meryem ÇOBAN** 22.02.2018 tarihli dilekçesi, **Hacer ÇOBAN** 22.02.2018 tarihli dilekçesi ile Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Tepecik Mahallesi, G23c.05c nazım imar planı paftası, 376 ada 1 nolu parsel, 377 ada 1 nolu parsel ve 378 ada 1 nolu parselin meri nazım imar planında 150 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanı olan kullanımının eğitim tesis alanı olarak düzenlenmesine ilişkin nazım imar planı değişikliğine itiraz ettiği anlaşılmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Mehmetağa Mahallesi, meri nazım imar planında eğitim tesis alanı kullanımına sahip 883 ada 1 ve 2 nolu parsellerin sanayi alanları ile iç içe olması ve konum olarak imar yolları kesişiminde yer almasından ötürü eğitim amaçlı kullanılmasının uygun olmadığı gerekçesiyle kaldırıldığı, kaldırılan eğitim tesis alanına eş değer alanın konut alanlarına daha yakın konumundaki 376, 377 ve 378 nolu imar adalarında düzenlendiği tespit edilmiş olup bahse konu itiraz eğitim alanında oluşan





kamulaştırma maliyetinin düşürülmesi ve uygulama imar planı sonrası yapılacak olan imar uygulaması ile itiraza konu parsellerdeki mülkiyet sorununu çözmek amacıyla 159 ada 19 ve 20 nolu parsellerin doğusunda park alanı kullanımındaki tescil harici alanın bir kısmının sanayi alanına dönüştürülmesi, bu alanda kaldırılan park alanının 872 ada 1 nolu parselin kuzeyindeki tır parkı kullanımının doğusunda bir kısmının park alanına ilave edilmesi, alanda uygulama imar planı ölçeğinde yer alan imar yollarının park alanına dahil edilmesi ve 377 ile 378 nolu imar adasının eğitim tesis alanı kullanımının güneybatısındaki bir kısmının park alanına dönüştürülerek karşılanması suretiyle **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

2- Yusuf KOCA, Mehmet KOCA, İsmail KOCA ve Musa KOCA 12.02.2018 tarihli dilekçeleri ile, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Karadenizliler Mahallesi, G23c.05a nazım imar planı paftası, 87 nolu parselin hissedarları olduklarını ve söz konusu parselde bulunan çelik konstrüksiyon binanın imar yolu ve park alanında kaldığı gerekçesiyle mağdur olduklarını ifade ederek daha önce parselin doğusu ve güneyinden açılan yolların da mülkiyetlerinde kalmasının değerlendirilerek imar planlarının yeniden düzenlenmesini talep ettiği anlaşılmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu taşınmazda yer alan binanın bir kısmının değişiklik öncesi nazım imar planlarında da park alanında kaldığı, yeni bir düzenleme olmadığı, sadece uygulama imar planı ölçeğinde yer alan imar yollarının yeniden düzenlenmesine karşılık nazım imar planındaki park alanının genişletildiği belirlenmiş olup park alanının kaldırılmasını gerektiren bahse konu itiraz donatı azalmasına sebep olduğundan **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

3- Mehmet REİSOĞLU 08.02.2018 tarihli dilekçesi ile, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Karadenizliler Mahallesi, G23c.05a nazım imar planı, 1075 ada 1 nolu parselin meri nazım imar planında depolama alanı olan kullanımının ticaret alanı olarak düzenlenmesini talep ettiği anlaşılmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parselin cephe aldığı 12.00 metrelik imar yolu boyunca ticaret alanlarının bulunması nedeniyle plan bütünlüğünün sağlanması adına bahse konu itiraz 1075 ada 1 nolu parselin depolama alanı olan kullanımının 135 kişi/ha yoğunluğa sahip 3.derece tali iş merkezi olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

4- Hüseyin ÜRKMEZ bila tarihli dilekçesi ile, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Karadenizliler Mahallesi, G23c.05a nazım imar planı, 1076 ada 1 nolu parsel ile 1077 ada 5 nolu parsel arasında yer alan otopark alanının 1077 ada 5 nolu parselde kaydırılmasına itiraz ederek söz konusu otopark alanının 1076 ada 1 nolu parselin doğu kısmına taşınmasını talep ettiği anlaşılmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde, 1077 ada 5 nolu parsel ve 1076 ada 1 nolu parselin aynı şahıs mülkiyetine sahip olduğu, yapılacak düzenlemenin parsellerin birlikte kullanılmasına olanak sağlayacağı belirlendiğinden bahse konu itiraz kaldırılan otopark alanının eş değer büyüklükte 1076 ada 1 nolu parselin doğu kısmına taşınması suretiyle **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

5- Murat Yalgın, Remzi Yalgın, Havva Yalgın 05.02.2018 tarihli dilekçesi ile; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Karadenizliler Mahallesi, G23c.05a nazım imar planı paftası, 5338 nolu parselin maliki olduklarını ve parselde yapılan düzenleme ile parselin yapı yapılamaz hale getirildiğini ifade ederek onaylanan plan değişikliğinin iptali ve planın eski haline döndürülmesini talep ettiği anlaşılmıştır.



Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Karadenizliler Mahallesi, G23c.05a nazım imar planı paftası, 7007 nolu parselde yer alan ortaöğretim tesis alanının kuzeye doğru genişletilmesine yönelik plan değişikliğinin Milli Eğitim İl Müdürlüğü ve Emlak İstimlak Daire Başkanlığı tarafından mevcut okul alanının yetersiz olduğu gerekçesiyle talep edildiği, söz konusu plan değişikliğinin kamu yararı taşıdığı, itiraz konusu parselin mağduriyetinin imar uygulaması ile çözülebileceği belirlenmiş olup bu hususta yapılan **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 845,163** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesine istinaden, Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 07.05.2018

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.05.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Vezirçiftliği, Karadenizliler, Ovacık, Tepecik, Yaylacık, Mehmetağa ve Kullar Yakacık Mahallesi sınırlarında Belediyemiz Meclisinin 14.12.2017 tarih ve 702 sayılı nazım imar planına yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri Erhan UYSAL, Ercan UMUTLU, Özcan ÖZER, Salih IŞIK, Dilek TAN, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Orhan TANIŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Vahit ERYILMAZ ve Hakan KARAKAŞ'ın ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

..../05/2018

Başkan V.
Mehmet Zekeriya ÖZAK

Katip Üye
Tuba ŞENSOY

Katip Üye
Özlem EKŞİ ŞAHİNKAYA