




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	14.03.2019
	Karar No	117
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	11.02.2019	2019-453417
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Mart ayı 1. birleşimi 14.03.2019 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 117 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele ve Kartepe Belediye sınırlarında yer alan Servetiye Karşı, Servetiye Cami, Camidüzü, Kazandere, Aksığın, Tepecik, Serindere, Serinlik, Sultaniye ve Pazarçayırı Mahallelerinde halihazır haritalar üzerinde belirlenen Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının revize edilmesi ve yapılan düzenlemenin 1/25000 ölçekli nazım imar planına işlenmesine yönelik hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 11.10.2018 tarih ve 528 sayılı kararı ile onaylanan Nazım İmar Planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.02.2019 tarih ve 60. gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuza havale edilen, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi sınırları içerisinde yer alan **Servetiye Karşı, Servetiye Cami, Camidüzü, Kazandere, Aksığın, Tepecik ve Serindere** Mahalleleri ile Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi sınırları içerisinde yer alan **Serinlik, Sultaniye ve Pazarçayırı** Mahallelerinin halihazır haritalar üzerinde belirlenen Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının revize edilmesi ve yapılan düzenlemenin 1/25000 ölçekli nazım imar planına işlenmesine yönelik hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 11.10.2018 tarih ve 528 sayılı kararı ile onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi uyarınca 18.12.2018 – 18.01.2019 tarihleri arasında 2. kez askıya çıkartılan, Başiskele Planlama Bölgesi NİP-837.49 ve Kartepe Planlama Bölgesi NİP-841.44 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış "**Merkez Planlama Bölgesi**" sınırları içerisinde yer alan "**Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli)**"na yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde; askı süresinde yapılan itirazları içeren taleplerin tek tek incelendiği tespit edilmiş olup, yapılan değerlendirme sonuçları aşağıda belirtilmiştir.

1. Ömer Fuat AKINCIOĞLU imzalı 14.01.2019 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Mahallesi, 120 ada 47 nolu parsel ile 123 ada 1 nolu parsellerin sahibi olduğunu, bahse konu imar planında söz konusu parsellerin bir kısmının kırsal konut alan sınırı içerisinde, diğer kısmının ise orman alanı içerisinde kaldığını, parsellerin su toplama havzasında yer almadığını, bahse konu parsellerin buldukları bölgede çok fazla yapı bulunduğunu bu nedenle kırsal konut alan sınırı içerisine alınmasının gerektiğini ifade ederek, yapılan açıklamalar doğrultusunda konunun tekrar değerlendirilerek düzeltilmesi talep edilmektedir.





Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Mahallesi, 120 ada 47 nolu parsel ile 123 ada 1 nolu parsellerin, Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) içerisine alınması ile ilgili itiraz, bahse konu parsellerin büyük bir kısmının Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) içerisinde olduğu, bahse konu parsellere maksimum genişleme alanı verildiği ve bu nedenle de itirazı gerektiren bir durum bulunmadığı belirlendiğinden **Komisyonumuzca “uygun görülmemiştir.”**

2. Turgut KARADAĞ imzalı 18.01.2019 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Mahallesi, 110 ada 64, 65 ve 67 nolu parsellerin köy yerleşik alanına dâhil edilmesi talep edilmektedir.

Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve kırsal nitelikli alanlar içerisine alınmayan 110 ada 64, 65 ve 67 nolu parsellerin Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) içerisine alınması ile ilgili itiraz, 2018 yılına ait uydu görüntüleri ve arazide yapılan detaylı çalışmalar neticesinde talep edilen alanın bulunduğu bölgeye doğru herhangi bir gelişme eğilimi olmadığı, itiraza konu plan değişikliği ile bahse konu mahalledeki ihtiyaç ve gelişme eğilimleri doğrultusunda kırsal konut alan sınırlarının revize edilerek söz konusu konu mahalleye maksimum genişleme alanı verildiği gerekçeleriyle **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

3. Nedim ÖZKARAASLAN (Servetiye Karşı Mahallesi Muhtarı) imzalı 23.01.2019 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Böcekhanne Mevkiinin köy yerleşik alanına dâhil edilmesi talep edilmektedir.

Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Karşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve kırsal nitelikli alanlar içerisine alınmayan Böcekhanne Mevkiinin Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) içerisine alınmasına yönelik yapılan itiraz, 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinin 6.1.3 maddesinde yer alan Kırsal Konut Alanları ile ilgili “...1/5000 ölçekli halihazır haritalar üzerinde köy ve mahallelerinin cami, köy konağı gibi ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde, mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından itibaren 100 m. Dışından geçirilen ve büyükşehir belediye meclisince kabul edilen alan kırsal konut alanı olup bu alan planlama alanı olarak belirlenecektir. Mevcut binaların dış kenarından geçen sınırın içi meskun kırsal konut alanı, bu sınırdan itibaren geçirilen 100 m lik sınır ile bu sınır arasında kalan alan ise gelişme kırsal konut alanıdır...” ifadesine istinaden, bahse konu alanda sınırın belirlenmesi için gereken mevcut yapılaşma olmaması gerekçesiyle **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Ayrıca, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından itirazlarla ilgili yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Gölcük İlçesi ve Başiskele İlçesi sınırları dâhilinde kalan ve 13.06.2018 tarih ve 340 sayılı olur ile Bakanlık Makamı tarafından onaylanan Yuvacık Baraj Gölü ve Havzası Özel Hükümleri başlıklı, İkinci Bölüm Genel Hükümler kısmında Madde 11’de yer alan “*Kentsel Yerleşim Alanları Ve Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) Sınırlarının Farklı Koruma Alanlarına Girmesi Durumunda; Kentsel Yerleşim Alanı Ve Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli)’nın % 50 Dâhil Olmak Üzere Fazlasının Girdiği Koruma Bandının Yapılaşma Şartlarına Tabidir.*” hükmünün, ortaya çıkan/çıkacak sıkıntılara mahal verilmemesi amacıyla “*Kentsel Yerleşim Alanları Veya Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) Sınırları İçerisinde Kalan Parsellerin Farklı*



Koruma Alanlarına Girmesi Durumunda Uygulama; Parselin % 50 Dâhil Olmak Üzere Fazlasının Girdiği Koruma Bandının Yapılaşma Şartlarına Tabidir.” şeklinde düzenlenmesi suretiyle 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin revize edilmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği Başiskele Planlama Bölgesi NİP-837.50, Kartepe Planlama Bölgesi NİP-841.45 ve Gölcük Planlama Bölgesi NİP-833.43 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış plan hükmü değişikliği ile Başiskele Planlama Bölgesi NİP-837.49 ve Kartepe Planlama Bölgesi NİP-841.44 şeklinde 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.25.02.2019

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.03.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele ve Kartepe Belediye sınırlarında yer alan Servetiye Karşı, Servetiye Cami, Camidüzü, Kazandere, Aksıgın, Tepecik, Serindere, Serinlik, Sultaniye ve Pazarçayırı Mahallelerinde halihazır haritalar üzerinde belirlenen Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının revize edilmesi ve yapılan düzenlemenin 1/25000 ölçekli nazım imar planına işlenmesine yönelik hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 11.10.2018 tarih ve 528 sayılı kararı ile onaylanan Nazım İmar Planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-izmalıdır

Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU

Katip Üye
Tuba ŞENSOY

Katip Üye
Berna ABİŞ