




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞIRCA OLUYOR	Karar Tarihi	10.10.2024
	Karar No	523
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.08.2024	2024-3672472
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 10.10.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 523 sayılı karardır.		

KONU:

Kocaeli İli sınırları içerisinde, kamusal alanlarda hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.09.2024 tarih ve 77. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz sınırları dâhilinde kamulaştırma yükünün azaltılması adına hazırlanan Belediyemiz, Başiskele, Darıca, Derince, Çayırova, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez İlçelerinde 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz sınırları dâhilinde planlama süreci tamamlanmış, imar uygulaması görmüş/görmemiş bölgelerde, imar planlarında kamusal alan kullanımında yer alan taşınmazların göz ardı edilemeyecek önemli bir kısmının kamu elinde yer almadığı ve dolayısıyla kısıtlılık yaşayan mülkiyet sahiplerinin başta Belediyemiz olmak üzere ilgili tüm kamu kurum/kuruluşları aleyhine hukuki el atma davaları açmalarına sebep olduğundan Belediyemiz sınırları dâhilinde söz konusu alanlarda kamulaştırma yükünün azaltılması adına söz konusu alanlarda plan çalışmalarının yapılması gerektiği müşahede edilmiştir.

10.07.2019 tarih ve 30829 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinde yapılan değişiklikte; "Rekreasyon Alanı" kullanımının da düzenleme ortaklık payına tabi tutulan alanlara dâhil edilmesiyle birlikte, kamulaştırmaya konu olmayan "Rekreasyon Alanı" kullanımlarına kamulaştırma yükümlülüğü tanımlandığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; Belediyemiz, Başiskele, Darıca, Derince, Çayırova, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez İlçelerinde, planlama süreci tamamlanmış, kamu mülkiyetinde olmayan, imar uygulaması görmüş/görmemiş bölgelerde yer alan ve İmar Kanununun 18. Maddesi uygulamasıyla kamuya kazandırılması mümkün olmayan Park ve Rekreasyon Alanı kullanımlarının getireceği kamulaştırma yükünün ortadan kaldırılması adına 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında "Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak düzenlenmesini, 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında ise plan onama sınırları dışında bırakılmasını içeren 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları değişikliği tekliflerinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlandığı tespit edilmiştir.

• Hazırlanan plan değişikliği teklifi ile imar planlarında "Park Alanı" kullanımında yer alan ancak tapu kayıtlarında nitelik olarak zeytinlik alan olarak tanımlanan Darıca İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 2606 ada 30 No'lu parselin çevresinde yer alan plan kullanım kararları ile bütünlük sağlayacak şekilde "Tarım Alanı" olarak düzenlendiği,

• Büyük bir kısmı "Diğer Tarım Alanı" kullanımında kalmakla birlikte parçaları Rekreasyon Alanı ve Park Alanında kalan ancak anlamlı bir bütünlük oluşturmayan kısımlarının plan bütünlüğünü sağlamak adına kalan kısmının da "Diğer Tarım Alanı" olarak düzenlendiği,

• 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları plan lejantlarına "Doğal Karakteri Korunacak Alan" kullanımının eklendiği,

• 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları plan notlarına "Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar" başlığı altına "Doğal Karakteri Korunacak Alan" kullanımının dahil edilerek, "BU ALANLAR TOPOGRAFYASI, FLORA VE FAUNASIYLA VE BÜGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMLARININ (AĞAÇLIK, MAKİ, FUNDA, ÇALILIK, SAZLIK VE BATAKLIK VB.) DEVAM ETTİRİLECEĞİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² YI GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE



0003808389

PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) KONUT İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA GİBİ TİCARİ YAPILAR YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN KULLANIMLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DÂHİL DEĞİLDİR.

BU ALAN İÇİNDE KALAN ÖZEL MÜLKİYETLERDE İFRAZDAN SONRA ELDE EDİLECEK HER PARSEL 5.000 M2 DEN KÜÇÜK OLAMAZ. İFRAZ SONRASI OLUŞACAK PARSELLERİN TAPU KADASTRO VEYA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN KAMU ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA, YAPILAN İFRAZDAN SONRA EN AZ (25.00) M. CEPHESİ BULUNMASI ZORUNLUDUR.” ifadelerinin eklendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları değişiklik teklifleri plan notlarındaki ifraz koşulunun 3.000 m² olarak düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği Kocaeli ili 1/50000 ölçekli **ÇDP-001068687**, Merkez 1/25.000 ölçekli **NİP-001068643**, Gebze Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli **NİP-001068622**, Gölcük Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli **NİP-411068586**, Kandıra Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli **NİP-411068620**, Karamürsel Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli **NİP-411068628**, 1/5000 ölçekli, Başiskele **NİP-411068600**, Çayırova **NİP-411068699**, Darıca **NİP-411068644**, Derince **NİP-411068647**, Dilovası **NİP-411068698**, Gebze **NİP-411068649**, Gölcük **NİP-411068598**, İzmit **NİP-411068587**, Kandıra **NİP-411068634**, Karamürsel **PİN-411068623**, Kartepe **NİP-411068710**, Körfez **NİP-411068657** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesine göre, Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 04.10.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.10.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kocaeli İli sınırları içerisinde, kamusal alanlarda hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Hasan ÖZDEMİR, Hasan SOBA, Mahmut YANDIK, Mustafa DEMİRHAN, Habibe ÇIRAK, Aykut BOZKURT, Hayrettin ÜNLÜ, Köksal GÜMÜŞ, Muzaffer BIYIK, Ahmet ORMAN, Murat KAYA, İsmail RAMAZANOĞLU, Engin GÜNEŞ, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Berna ABİŞ, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Şener SÖĞÜT, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Fatmanur ÇELİK, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, İrfan ALTINTAŞ, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ, Ercüment YILDIRIM, Murat KILIÇ, Recep DEMİREL, Hatice AKKAYA, Fehmi Evren DİNÇ, İsmail AYSU, Sertan KULAÇ, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Parti Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK, Mustafa YAĞIZ, ANAP Meclis Üyesi Yüksel ÖZKAN'ın KABUL, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Erhan BALIKCI, Özgür ÇELİK, Gülcan GÜÇ DENİZCİ, Ozan YILMAZ, Erkan UYGUN, Tuğman KAYALI, Sertif GÖKÇE, Ünal EKŞİ, Mehmet TURAN, Mehmet Nuri PAŞA, Hakan KOREL, Baran AYDIN, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Akın Bilge BAŞARAN, İlkey KAYA, Ali KARA ve DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER, Ayhan ERKAN ile İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK'ın RET oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye