



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	12.12.2024
	Karar No	657
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	11.11.2024	2024-3857965
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Aralık ayı 1. birleşimi 12.12.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 657 sayılı karardır.		

KONU:

Darıca Belediyesi, Fevzi Çakmak ve Abdi İpekçi Mahalleleri, G22.b.24.a nazım, G22.b.24.a.3c-3d-4c uygulama imar plan paftaları, 1023 adanın güneyi ile, 1014 ada, 5 parsel, 721 ada, 9 -10 parseller ve 728 ada, 7 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan, Belediyemiz Meclisinin 12.09.2024 tarih ve 447 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.11.2024 tarih ve 98. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, Fevzi Çakmak ve Abdi İpekçi Mahalleleri, G22.b.24.a nazım, G22.b.24.a.3c-3d-4c uygulama imar plan paftaları, 1023 adanın güneyi ile, 1014 ada, 5, 721 ada, 9 -10 parseller ve 728 ada, 7 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan, Belediyemiz Meclisinin 12.09.2024 tarih ve 447 sayılı kararı ile onaylanan ve 09.10.2024-09.11.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 08.07.2024 tarih ve 3601644 sayılı yazısı ile, Gebze ve Darıca İlçelerinde Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü tarafından kamulaştırma sahası içerisindeki Eskihişar-Topçular 2. Feri Hattı kapsamında kamulaştırılması yapılan parseller ile 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında imar uygulaması yapılan parsellerde mükerrerlik olduğu belirtilerek Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırdığı parsellerdeki mükerrerliğinin giderilebilmesi adına;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 1006 adanın batısında bulunan ve planlarda işli olmayan 10.00 metrelik imar yolunun mevcuta göre işlenmesi, 10.00 metrelik yolun güneyinde kalan adanın "Park Alanı" olarak kullanımının devam ettirilmesi, kuzeyinde oluşan adanın ise "Meskun Konut Alanı" kullanımına dahil edilmesi,
- Azaltılan "Park Alanı" kullanımının ise 1014 ada, 5 No'lu parsel, 728 ada, 7 parsel, 721 ada, 8 ve 10 No'lu parsellerin 310 kişi/ha ve 245 kişi/ha yoğunluklu "Meskun Konut Alanı" kullanımlarında kalan kısımlarının "Park Alanı" kullanımına dönüştürülmesi suretiyle karşılanması,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise, 1006 adanın batısında bulunan ve planlarda işli olmayan 10.00 metrelik imar yolunun mevcuta göre işlenmesi, 10.00 metrelik yolun güneyinde kalan adanın "Park Alanı" olarak kullanımının devam ettirilmesi, kuzeyinde oluşan adanın ise 3/A-3/3 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımına dahil edilmesi,
- Azaltılan "Park Alanı" kullanımının ise, 728 ada, 7 parsel, 721 ada, 8 ve 10 No'lu parsellerin 3/A-3/3, 0.40/1.20 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımında kalan kısmının ve 1014 ada,

Sayf:





5 No'lu parselin 5/A-3/3, 0.30/0.90 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımının "Park Alanı" kullanımına dönüştürülmesi suretiyle karşılanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişiklikleri teklifinin Belediyemiz 12.09.2024 tarih ve 447 sayılı meclis kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir.

Yasal askı süresi içinde Emlak İstimlak Başkanlığı'nın 07.11.2024 tarih ve 3856938 sayılı yazısı ile; söz konusu plan değişikliğine konu eşdeğer alan için Konut Alanı kullanımından Park Alanına ayrılan mülkiyeti şahsa ait olan eski 721 ada 8 ve 10 No'lu parseller (yeni 721 ada, 20, 21 ve 22 No'lu parseller) yerine mülkiyeti Belediyemize ait olan 723 ada 21 ve 36 No'lu parsellerin Park Alanı kullanımına alınması ve eski 721 ada 8 ve 10 No'lu parsellerin (yeni 721 ada, 20, 21 ve 22 No'lu parseller) tadilat öncesi plan kararlarına geri döndürülmesine yönelik itirazda bulunduğu anlaşılmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu plan değişikliği ile ekstra kamulaştırma yükü olduğu anlaşıldığından bahse konu itiraz temel planlama prensipleri çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411073544 (1/5000)**, **UİP-411073535 (1/1000)** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik tekliflerinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi, 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.18.11.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.12.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Darıca Belediyesi, Fevzi Çakmak ve Abdi İpekçi Mahalleleri, G22.b.24.a nazım, G22.b.24.a.3c-3d-4c uygulama imar plan paftaları, 1023 adanın güneyi ile, 1014 ada, 5 parsel, 721 ada, 9 -10 parseller ve 728 ada, 7 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan, Belediyemiz Meclisinin 12.09.2024 tarih ve 447 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye