



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2024/

... /05/2024

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : OVACIK
PAFTA NO : G23B25D3A, G23B25D3C, G23B25D3D
ADA/PARSEL : 1302, 1303, 1304 NO.LU İMAR ADALARI
TALEP SAHİBİ : HALİS KOÇ, SELİM ÖZCAN, H. İBRAHİM BAŞÇİFTÇİ
DİLEKÇE TARİHİ / KAYIT NO: 26.03.2024 / 10005

İlçemiz Ovacık Mahallesi sınırlarında G23B25D3A, G23B25D3C, G23B25D3D uygulama imar planı paftaları sınırlarında kalan; 1302, 1303 ve 1304 no.lu imar adalarında hazırlanıp Belediyemiz Meclisi'nin 07.11.2023 tarih ve 137 sayılı kararı, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2024 tarih ve 23 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 06.03.2024 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya asılmıştır.

Askı süresi içerisinde bahse konu imar planı ile ilgili Belediyemize sunulan 1 adet itiraz dilekçesi değerlendirilmek üzere İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.05.2024 tarih ve 115.01.06-66578 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilmiş olup; 07.05.2024 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 1. maddesinde görüşülerek Belediye Meclisi'nce 5393 S. Kanun'un 24. Maddesine istinaden İmar Komisyonumuza havale edilmiştir.

İTİRAZ VE TALEP : Söz konusu plan değişikliği düzenlemesinde Emsal ve kat artışı talebinin vatandaş tarafından talep edilmemesi dolayısıyla değer artış payının kamuya geçmesine engel olacağı bu hali ile kamusal zarar oluşacağı, Emsal artışının hangi nesnel gerekçelere dayanarak talep edildiğinin açık olmamasının planlama ilkelerine aykırı olduğu, Emsal artışının çevresindeki benzer fonksiyonlarda eşitsizlik ve mağduriyet yaratacağı bu nedenle planlamanın eşitlik ilkesine uygun olmadığı, vatandaşın yazılı talebi yokken belediyenin ilave inşaat hakkı verdiği gerekçeleriyle Belediyemiz Meclisinin 07.11.2023 tarih ve 137 sayılı kararı, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2024 tarih ve 23 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptalinin talep edildiği görülmektedir.

KARAR: Komisyonumuzca yapılan incelemede söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği işleminin Kocaeli 1. İdare Mahkemesinin 07.04.2022 tarihli kararında belirtilen plan iptal kararı gerekçelerinin tümünün yerine getirilerek yapılmasından dolayı bahse konu plan değişikliği işlemi iptal edecek herhangi bir husus bulunmadığı mütalaa edilmiştir.

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itirazın değerlendirilmesi teklifi, onaylı ve yürürlükte bulunan üst ölçekli planlar ve plan hükümleri ile ilgili mevzuat hükümleri yönünden İmar Komisyonumuzca incelenmiş olup; İtiraz dilekçesinde sunulan talepler uygun görülmeyle oybirliği ile karara bağlanmıştır.

Meclis Başkanlığına arz olunur.

Levent Mustafa SOYCAN

Muzaffer CAN

Şakir ÖZKARAASLAN

Ünal DEMİR

Üye

Üye

Üye

Üye

Murat KILIÇ

İmar Komisyonu Başkanı



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2024/

... /05/2024

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : OVACIK
PAFTA NO : G23B25C4D
ADA/PARSEL : 242/17 PARSELİN GÜNEYİNDEKİ TESCİL DIŞI ALAN
TEKLİF SAHİBİ : İZGAZ İZMİT GAZ DAĞITIM SAN. VE TİC. A.Ş.
PLAN MÜELLİFİ : ALADAĞ İMAR PLANLAMA MİM. MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

İlçemiz Ovacık Mahallesi sınırlarında 242 ada 17 parsel no.lu taşınmazın güneyindeki tescil dışı alanda hazırlatılıp 01.03.2024 tarihli ve 7114 kayıt no.lu dilekçe ile Belediyemize sunulan; İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03.05.2024 tarih ve 115.01.06-66585 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 07.05.2024 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 2. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 07.05.2024 tarih ve 38 sayılı kararı ile 5393 S. Kanun'un 24. Maddesine istinaden İmar Komisyonumuza havale edilmiştir.

İmar Komisyonumuzca yapılan incelemede;

- Ovacık Mahallesi 242 ada 17 parsel no.lu taşınmaz üzerinde devam eden inşaat çalışmaları dahilinde halihazırda bulunan basınç düşürme istasyonunun deplase edilmesi için, söz konusu parselin güneyinde yer alan tescil harici park alanı üzerinde "Regülâtör Alanı" olarak planlanmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi sunulduğu,
 - Söz konusu teklifin öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planı gerektirip gerektirmediği ile ilgili Başiskele Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce Kocaeli Büyükşehir Belediyesinden görüş talep ettiği; Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığının 09.01.2024 tarihli ve E64940297804.0100003259061 sayılı yazısı ile nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılabileceği şeklinde görüşünü bildirdiği,
- Hususları tespit edilmiştir.

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, onaylı ve yürürlükte bulunan üst ölçekli planlar ve plan hükümleri ile ilgili mevzuat hükümleri yönünden İmar Komisyonumuzca incelenmiş olup; oy birliği ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanlığına arz olunur.

Levent Mustafa SOYCAN

Üye

Muzaffer CAN

Üye

Şakir ÖZKARAAŞLAN

Üye

Ünal DEMİR

Üye

Murat KILIÇ

İmar Komisyonu Başkanı



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2024/

... /05/2024

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : SERVETİYE CAMİ
PAFTA NO : G23C14C1A-G23C14C1B
ADA/PARSEL : 136/14-15-16
TEKLİF SAHİBİ : ARZU PARLAK, NAİL PARLAK, NARP DENİZCİLİK SAN. VE
TİC. A.Ş., TUTA DENİZCİLİK TURİZM TAAHÜT VE TİC. A.Ş.
PLAN MÜELLİFİ : ARDA AYGÖREN İMAR PLANLAMA

İlçemiz Servetiye Cami Mahallesi sınırlarında 136 ada 14, 15 ve 16 parsel no.lu taşınmazlarda hazırlatılıp 24.01.2024 tarihli ve 2977 kayıt no.lu dilekçe ile Belediyemize sunulan; İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03.05.2024 tarih ve 115.01.06-66769 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 07.05.2024 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 3. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 07.05.2024 tarih ve 39 sayılı kararı ile 5393 S. Kanun'un 24. Maddesine istinaden İmar Komisyonumuza havale edilmiştir.

İmar Komisyonumuzca yapılan incelemede;

- Bahse konu taşınmazların 1/25000 ölçekli nazım imar planı kapsamında "diğer tarım alanı" olarak planlı alanda kaldığı ve Yuvacık Baraj Gölü Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde yer aldığı,
- 1/25000 ölçekli nazım imar planı hükümlerinin 6.6.2. ve 6.7. maddelerinde belirtilen hususlara istinaden söz konusu parsellerin düşük yoğunluklu (E:0.04) Yayla Turizm Alanı, imar yolu ve otopark alanı olarak düzenlendiği,
- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü, 15. Şube Müdürlüğü'nün 05.04.2024 tarih ve 4523173 sayılı yazısı ile görüşünün alındığı,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 22.02.2024 tarih ve 4803336 sayılı yazısı ile görüşünün alındığı,
- Orman Genel Müdürlüğü, Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü, Gölcük Orman İşletme Müdürlüğünün 19.02.2024 tarih ve 11021845 sayılı yazısı ile görüşünün alındığı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 28.02.2024 tarih ve 2024101115 sayılı yazısı ile görüşünün alındığı,
- Kocaeli Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 19.02.2024 tarih ve 13255549 sayılı yazısı ile görüşünün alındığı,
- TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü (Sakarya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğünün 15.02.2024 tarih ve 2323197 sayılı yazısı ile görüşünün alındığı,
- Karayolları Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü'nün 14.02.2024 tarih ve 1457580 sayılı yazısı ile görüşünün alındığı,
- Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2024 tarih ve 33421194 sayılı yazısı ile görüşünün alındığı,
- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşlerinde belirtilen şartların henüz gerçekleşmediği,



T.C.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Hususları tespit edilmiştir.

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, onaylı ve yürürlükte bulunan üst ölçekli planlar ve plan hükümleri ile ilgili mevzuat hükümleri yönünden İmar Komisyonumuzca incelenmiş olup; konunun daha ayrıntılı olarak incelenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiş ve incelemelerin tamamlanabilmesi için 1 ay ek süre talep edilmesi oy birliği ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanlığına arz olunur.

Levent Mustafa SOYCAN
Üye

Muzaffer CAN
Üye

Şakir ÖZKARAASLAN
Üye

Ünal DEMİR
Üye

Murat KILIÇ
İmar Komisyonu Başkanı