



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	13.09.2018
	Karar No	494
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.03.2018	2018-E12829
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 13.09.2018 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 494 sayılı karardır.		

KONU:

Darıca Belediyesi, 1/25000 ölçekli G22.b4, 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.d-22.b-23.a nazım imar plan paftaları dahilinde Daire Başkanlığımızca hazırlanan 1/25000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.03.2018 tarih ve 82. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, 1/25000 ölçekli G22.b4, 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.d-22.b-23.a nazım imar plan paftaları kapsamında hazırlanan 1/25000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, 1/25000 ölçekli G22.b4, 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.d-22.b-23.a nazım imar plan paftaları, meri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Meskun Konut Alanı**” ile “**Turizm Tesis Alanı**” kullanımında kalan 2014-2033-2037-2038-2039-2040-2041-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049 ve 2359 nolu imar adalarının “**Ticaret-Turizm-Konut Alanı(TİCTK)**” olarak planlanması, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Turizm Tesis Alanında**” kalan 2014-2037-2039-2040-2043-2044-2045 nolu imar adaları, “**Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları**” kullanımında kalan 2033-2041-2046-2047-2048-2049 nolu imar adaları, “**Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı**” kullanımında kalan 2359 nolu imar adası ile büyük kısmı “**Park ve Dinlenme Alanı**” az kısmı “**İmar Yolunda**” kalan 2038 nolu imar adasının birleştirilerek imar ada formu ve ulaşım sistemi yeniden düzenlenmek suretiyle, “**Ticaret-Turizm-Konut Alanı(TİCTK)**” olarak planlanması, kaldırılan donatı alanlarına eşdeğer alan ile bölgeye gelen ilave nüfusun donatı ihtiyacının 2033-2048 ve 2049 nolu imar adalarının “**Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı**” ve “**Park ve Dinlenme Alanı**” olarak planlanması suretiyle karşılanmasını içeren 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Belediyemiz Meclisininin 12.11.2015 tarih ve 629 sayılı kararı ile onaylandığı belirlenmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliğine karşı Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2016/276 esas sayı ile açılan davada mahkemece yaptırılan bilirkişi raporunda belirtilen;





- “Alanda yapılacak plan değişikliklerinin revizyon niteliği taşıması gerektiği, tek bir alanda plan değişikliği yapılarak plan bütünlüğünün bozulduğu,
- Karma kullanımların sadece alansal inşaat oranları ile anıldığı ve bu alanda yaratılacak olan değerlerin alanın rant kaynağı olarak görülmesinin önüne geçecek şekilde kamuya aktarımının tanımlanmadığı,
- Kamu yararı taşıyan, nesnel ve teknik gerekçelere dayanmaması, öngörülemeyen bir nüfus artışı yaşanmasına karşın bu nüfusun ihtiyacı olan ilave teknik ve sosyal altyapı alanlarının yine aynı bölge içerisinde planlanmasına yönelik bir plan kararı içermemesi,
- Kentsel tasarım projesi ile desteklenmemiş, uygulamadaki arazi elde etme araçları tanımlanmamış bir kamusal alan/sosyal ve teknik altyapı alanları tahsisinin amacına ulaşan bir yaklaşım olmadığı,
- Trafik yükü hesaplamasının, planlama kararlarının tamamen yatırımcıya bırakıldığı...”

yönündeki değerlendirmeler doğrultusunda Mahkemenin 2017/1992 sayılı kararı ile, değişikliğin planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına uygun olmadığı kanaatiyle iptali yönünde hüküm verildiği anlaşılmıştır.

Bahse konu mahkeme kararı doğrultusunda, Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, 1/25000 ölçekli G22.b4, 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.d-22.b-23.a nazım imar plan paftaları dahilinde 1/25000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifinin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca hazırlandığı belirlenmiştir. Yukarıda ifade edilen mahkeme kararı ile birlikte iptal edilen plan ve yeniden hazırlanan plan teklifi ve raporunun incelenmesi neticesinde;

- Teklife konu alanın Belediyemiz Meclisinin 14.07.2006 tarih ve 488 sayılı kararı ile onaylanan Kocaeli İli 2025 yılı 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Turizm Alanı” olarak düzenlendiği, söz konusu planın plan notlarında “3.7.12.Turizm Alanı (T): Turizm merkez alanı veya bölgeleri ya da turizm kullanımı ağırlıklı olarak planlaması önerilen alanlardır. Kapsamında her türlü turistik ve günübirlik tesis alanları, ticari tesisler, sosyal ve teknik altyapı alanları, konut ve ikinci konut kullanımı da yer alabilen alanlardır.” İfadelerinin yer aldığı, dolayısıyla bu alan için planlama yaklaşımı zaten 2006 yılından beri aynı olup üst ölçekli planlar doğrultusunda yapılan düzenlemenin kapsamına ilişkin herhangi bir problem olmadığı ve karma kullanım fonksiyonunun ilimizdeki en üst ölçekli plan olan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planından geldiği,
- İptale konu planda, mülkiyeti zaten bir bütün olarak aynı elde bulunan alanda, kişiye özel bir rant, mülkiyet vb. aktarım yapılmadığı aksine bölge cazibesinin ve kentsel mekan niteliğinin arttığı açık olduğu, ayrıca meri plan notları ile tek tek belirtilen kullanım metrekareleri ile ilgili olarak yapılaşma koşullarına ilişkin herhangi bir serbestliğin söz konusu olmadığı gibi, bu hususun ölçek itibari ile söz konusu teklifin konusu olmadığı,
- Kamu yararının esasında toplumun yaşam kalitesi artışını öngören, yeni ve ilave istihdam alanlarını ortaya çıkaran, artan nüfus ile ihtiyaç duyulacak olan sosyal ve teknik altyapı alanlarını kente ve topluma kazandırabilmek olduğu göz önünde bulundurulduğunda, plan kararlarıyla geliştirilmesi öngörülen toplamda 102.500 m2 büyüklüğünde ki sosyal ve teknik alt yapı alanlarıyla ve yüzlerce aileye iş ve



istihdam sağlayacak 10.000 m2 turizm ve 86.000 m2 ticaret alanlarıyla Darıca ilçesinin sosyal ve ekonomik kalkınmasına, çevresel değerlere katkı sağlayacağı,

- Kentsel tasarımın alt ölçekli planların konusu olduğu, ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında vaziyet planı ve kentsel tasarım projesinin de plan ile bir bütün olarak değerlendirileceği,
- Alanda trafik yüküne ilişkin etki ve değerlendirme raporunun, her ne kadar bilirkişilerce göz ardı edilmişse de Belediyemiz ilgili birimlerinin nezareti altında yaptırılmış olduğu,

belirlenmiştir. Dolayısıyla mahkeme kararına esas bilirkişi raporunun, planın içeriğine girmeksizin soyut bir çerçeve çizilmek suretiyle, planın iptali yönünde gerekçeler sunarken herhangi bir alternatif planlama önerisi ya da iddia edilen sorunların çözümü yönünde bir yaklaşım sunmadığı anlaşılmıştır.

İptal edilen 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli nazım imar planı teklifinin, Belediyemiz, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, 1/25000 ölçekli G22.b4, 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.d-22.b-23.a nazım imar plan paftaları, 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında “Turizm Alanı” 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Meskun Konut Alanı” ile “Turizm Tesis Alanı” kullanımında kalan 2014-2033-2037-2038-2039-2040-2041-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049 ve 2359 nolu imar adalarının “Ticaret-Turizm-Konut Alanı(TİCTK)” olarak planlanması, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Turizm Tesis Alanında”, “Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları”, “Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı” ve “Park ve Dinlenme Alanı” kullanımlarına sahip imar adalarının birleştirilerek imar ada formu ve ulaşım sisteminin yeniden düzenlenmesi, bölgesine değer katacak, yüksek nitelikli ve karma arazi kullanım yapısına sahip “Ticaret-Turizm-Konut Alanı(TİCTK)” olarak planlanması, kaldırılan donatı alanlarına eşdeğer alan ile bölgeye gelen ilave nüfusun donatı ihtiyacının “Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı” ve “Park ve Dinlenme Alanı” olarak planlanması suretiyle karşılanmasını, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinde “Ticaret-Turizm-Konut Alanı(TİCTK)” kullanımı getirilen alanlar üzerine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olacak şekilde “TİCTK” sembolünün eklenmesi ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında alanın etrafına “Özel Proje Alanı(ÖPA)” sınırının işlenmesi, “Ticaret-Turizm-Konut Alanlarına” ilişkin yapı inşaat alanı ve ayrılması gereken sosyal altyapı alanlarının çeşitleri ve alan büyüklüklerini ihtiva eden alan kullanım tablosunun 1/5000 ölçekli nazım imar planı lejantına ve yeni oluşturulacak “Özel Proje Alanı(ÖPA)” plan hükmü altına eklenmesi, bölgede yapılan düzenleme sonucunda ortaya çıkan trafik yoğunluğunun azaltılması ve alanın kuzey bölgesi ile ulaşımının güçlendirilmesi adına güney-doğu, kuzey-batı istikametinde 20.00 metrelik imar yolu açılması, “Marmaray” ile ayrılan imar yollarının bu yolların bağlantısını sağlamak adına alanda trompet kavşak düzenlemesinin yapılmasını içerdiği belirlenmiştir.

Söz konusu düzenlemeler ile ilgili olarak, alanın deniz kıyısı tarafında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 17.03.2016 tarihinde onaylanan “Bayramoğlu Yat Limanı Amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Dolgu İmar Planı” yer aldığı, deniz ulaşımı için yapılacak bu yatırım kapsamında da hem dava konusu alan hem de Darıca ilçesi için erişilebilirlik ve buna bağlı hareketliliğin artacağı, ek olarak Marmaray hattının da Gebze ilçesine kadar ulaşacağı ve Belediyemizce devam ettirilen ulaşım projeleri kapsamında Gebze – Çayirova - Darıca LRT hattı projesi de göz önünde bulundurulduğunda halkın ulaşımına açık ve çevresiyle entegrasyonu sağlanmış bir alan oluşturulacağı ve dava konusu projenin ulaşım ve çevresel etkiler bakımından hiçbir olumsuzluk taşımadığı, aksine bölgesi ile bütünleşerek nitelikli bir kentsel çevre oluşturacağı, ayrıca dava konusu alanın aynı zamanda sınırları plan üzerinde de belirtilmiş olan özel proje alanı olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21.



Maddesinde yer alan “(11) İmar planlarında, özel proje alanı olarak belirlenen yerlerde nüfus veya yapı yoğunluğu ile kullanım ve yapılaşmaya ilişkin kararlar belirtilir.” ifadeleri doğrultusunda dava konusu planda yapılaşmaya ilişkin belirlenmiş olan kararların yine meri mevzuat doğrultusunda temellendirildiği görülmektedir.

Dolayısıyla yeterli yasal ve toplumsal temeller üzerinde şekillendiği ve ilimizde yapılan ilk geniş kapsamlı plan olan ve Belediyemizce yapılan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında bu alan için öngörülmüş olan karma kullanım kararının alt ölçekli planlara aktarılması çerçevesinde hazırlandığı belirlenen projeye ilişkin 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli nazım imar planının yukarıda ifade edilen 2017/1992 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmesi neticesinde Belediyemiz İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca yeniden hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli nazım imar planı teklifinde söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda iyileştirici düzenlemeler yapıldığı anlaşılmış olup ana hatları ile;

- 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Ticaret-Turizm-Konut Alanı(TİCTK)” kullanımın ve ulaşım şemasının yeniden düzenlendiği ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında;
- Daha önce plan notu ile tablo şeklinde alan büyüklüğü verilen sosyal donatı alanlarının, Özel Eğitim Tesis Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı, Spor Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Dini Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Park Alanları olarak, ulaşım ve tasarım kriterleri gözetilmek suretiyle plan üzerinde fonksiyon olarak gösterildiği
- Daha önce parçalı durumda bulunan yeşil alanların yaya dolaşım kalitesini arttıracak şekilde alanın tamamını dolaşan bütüncül bir koridor olarak düzenlendiği,
- Alanın kuzeydoğusunda yer alan kavşağın kapasitesi arttırılmak suretiyle alandaki trafik yükünü dengeleyecek şekilde yeniden düzenlendiği, ulaşım şemasının araç trafiğini de rahatlatacak şekilde sadeleştirildiği ve kuzeybatı – güneydoğu ekseninde oluşturulan ana aksın, iki yanında yaya aksları düzenlenmesi sağlanacak şekilde 30.00 m olarak düzenlendiği
- Donatı alanlarının meri nazım imar planı hükümleri ile belirlenen standartların da üzerinde olacak şekilde oluşturulduğu ve karma kullanım içeren imarlı alan büyüklüğünün aynen korunduğu anlaşılmıştır.

Sonuç olarak, ilgili mahkeme kararı doğrultusunda Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan, çevre düzeni planı ve nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/25.000 ölçekli Nazım ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-4175,10, NİP- 852,51** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 05.09.2018



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.09.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Darıca Belediyesi, 1/25000 ölçekli G22.b4, 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.d-22.b-23.a nazım imar plan paftaları dahilinde Daire Başkanlığımızca hazırlanan 1/25000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri Erhan UYSAL, Ercan UMUTLU, Özcan ÖZER, Salih IŞIK, Dilek TAN, İbrahim KARSLI, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Serap ÖZMEN, Osman SÜDAN ile MHP Meclis Grubu Üyesi Vahit ERYILMAZ'ın ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU

Katip Üye
Tuba ŞENSOY

Katip Üye
Berna ABİŞ