




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞKAN OLUYOR	Karar Tarihi	14.03.2019
	Karar No	122
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	11.02.2019	2019-453397
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Mart ayı 1. birleşimi 14.03.2019 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 122 sayılı karardır.		

KONU:

Dilovası Belediyesi, Tavşancıl Mahallesi,1/50000 ölçekli G23a Çevre Düzeni, 1/25000 ölçekli G23a4, G23.a.22.a ve G23.a.22.b nazım, imar planı paftaları dahilinde, Dİ-11, Dİ-12 bölgesi ile bu bölgenin doğusundaki Sanayi Alanında yapılması planlanan kadastro sınırlarına göre revize edilmesi kapsamında hazırlanarak Belediyemiz Meclisinin 15.11.2018 tarih ve 582 sayılı kararı ile kabul edilen 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerine yasal askı süresinde (20.12.2018-20.01.2019) yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.02.2019 tarih ve 62. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Tavşancıl Mahallesi G23.a çevre düzeni plan paftası, G23.a4 1/25000 ölçekli nazım imar plan paftası ve G23.a.22.a, G23.a.22.b, G23.a.17.d, G23.a.17.c. nazım plan paftalarında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi' nin 15.11.2018 tarih 582 sayılı kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 20.12.2018- 20.01.2019 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu değişikliğe yasal askı süresi içinde,

- 1. Nadir ÇAKILCIOĞLU**'nun 03.01.2019 tarihli itiraz dilekçesi ile, Belediyemiz Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi Tavşancıl Mahallesi sınırları dahilinde, maliki olduğu, 500 ada, 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellerin tekrar konut alanı içine alınması talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2015/723 esas sayı ile açılan davada Mahkemenin 2017/1703 sayılı kararı ile, Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Tavşancıl Mahallesi, G23.a Çevre Düzeni Plan paftası,ve G23.a4, G23.a.22.a ve G23.a.22.b Nazım Plan paftasında “**Gelişme Konut Alanı**”, “**Diğer Tarım Alanı**” ve “**Orman Alanı**” kullanımında kalan 99.05 hektarlık alanı kapsayan alan, madencilik faaliyetlerinin boyutu, emniyet tedbirleri ve arazinin yapısı dikkate alınarak plan iptal gerekçeleri ortadan kaldırılacak şekilde 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**Diğer Tarım Alanı**” olarak planlandığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise plan onama sınırı dışında bırakıldığı belirlenmiş olup, bahse konu parsellerin konut alanına olarak planlanmasına yönelik yapılan itiraz Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2015/723





esas sayı ile açılan davada Mahkemenin 2017/1703 sayılı kararına aykırı işlem yapılamayacağından **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

2. **İSMAİL DEMİRTAŞ BETON İNŞ. TAAH. NAK. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.**'nin 16.01.2018 tarihli itiraz dilekçesi ile, Belediyemiz Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi Tavşancıl Mahallesi sınırları dahilinde, maliki olduğu, 500 ada, 7, 26, 28, 29 ve 31 plan sınırı dışına bırakılan parselin tekrar plan sınırı içine alınarak alanın Sanayi Ve Depolama Alanı olarak planlanması talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2015/723 esas sayı ile açılan davada Mahkemenin 2017/1703 sayılı kararı ile, Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Tavşancıl Mahallesi, G23.a Çevre Düzeni Plan paftası, ve G23.a4, G23.a.22.a ve G23.a.22.b Nazım Plan paftasında “**Gelişme Konut Alanı**”, “**Diğer Tarım Alanı**” ve “**Orman Alanı**” kullanımında kalan 99.05 hektarlık alanı kapsayan alan, madencilik faaliyetlerinin boyutu, emniyet tedbirleri ve arazinin yapısı dikkate alınarak plan iptal gerekçeleri ortadan kaldırılacak şekilde 500 ada, 7 nolu parselin, 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**Diğer Tarım Alanı**” olarak planlandığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise plan onama sınırı dışında bırakıldığı belirlenmiş olup, bahse konu parsellerin sanayi ve depolama alanı olarak planlanmasına yönelik yapılan itiraz ise Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2015/723 esas sayı ile açılan davada Mahkemenin 2017/1703 sayılı kararına aykırı işlem yapılamayacağından ve plan bütünlüğü açısından uygun olmayacağından **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

3. **S.S. MARMARA ENDÜSTRİYEL SANAYİ VE GERİ DÖNÜŞÜM TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPETARATİFİ ADINA BAHADIR YILMAZ**'ın 16.01.2018 tarihli itiraz dilekçesi ile, Belediyemiz Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi Tavşancıl Mahallesi sınırları dahilinde, maliki olduğu, 495 ada, 6 nolu parsel, 496 ada, 2 nolu parsel, 497 ada 20 nolu parsel, 498 ada, 9 nolu parsel, 499 ada, 60 nolu parsel, 500 ada 159 ve 160 nolu parsellerin plan sınırı dışına bırakılan parselin tekrar plan sınırı içine alınarak alanın Sanayi ve Depolama Alanı olarak planlanması talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2015/723 esas sayı ile açılan davada Mahkemenin 2017/1703 sayılı kararı ile, Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Tavşancıl Mahallesi, G23.a Çevre Düzeni Plan paftası, ve G23.a4, G23.a.22.a ve G23.a.22.b Nazım Plan paftasında “**Gelişme Konut Alanı**”, “**Diğer Tarım Alanı**” ve “**Orman Alanı**” kullanımında kalan 99.05 hektarlık alanı kapsayan alan, madencilik faaliyetlerinin boyutu, emniyet tedbirleri ve arazinin yapısı dikkate alınarak plan iptal gerekçeleri ortadan kaldırılacak şekilde 500 ada, 159 ve 160 nolu parsellerin tamamı ile 499 ada, 60 nolu parselin bir kısmı, 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**Diğer Tarım Alanı**” olarak planlandığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise plan onama sınırı dışında bırakıldığı belirlenmiş olup, bahse konu parsellerin sanayi ve depolama alanı olarak planlanmasına yönelik yapılan itiraz ise Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2015/723 esas sayı ile açılan davada Mahkemenin 2017/1703 sayılı kararına aykırı işlem yapılamayacağından ve plan bütünlüğü açısından uygun olmayacağından **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

4. **Yasemin YAZAR**'ın 17.01.2018 tarihli itiraz dilekçesi ile, Belediyemiz Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi Tavşancıl Mahallesi sınırları dahilinde, maliki olduğu, 496 ada, 16 ve 42 nolu parseller, 499 ada 49 nolu parsel, 497 ada, 18 nolu parsel, 498 ada, 52, 60, 122, 169, 117, 119, 121 ve 162 parseller ile, 500 ada, 21 nolu parselin konut



kullanımında bulunan parsellerin yoğunluklarının düşürülmesine itiraz etmekte olup, konut fonksiyonunun konut dışı kentsel çalışma alanına veya sanayi alanı kullanımına dönüştürülmesi talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2015/723 esas sayı ile açılan davada Mahkemenin 2017/1703 sayılı kararı ile, Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Tavşancıl Mahallesi, G23.a Çevre Düzeni Plan paftası, ve G23.a4, G23.a.22.a ve G23.a.22.b Nazım Plan paftasında “**Gelişme Konut Alanı**”, “**Diğer Tarım Alanı**” ve “**Orman Alanı**” kullanımında kalan 99.05 hektarlık alanı kapsayan alan, madencilik faaliyetlerinin boyutu, emniyet tedbirleri ve arazinin yapısı dikkate alınarak plan iptal gerekçeleri ortadan kaldırılacak şekilde 500 ada, 159 ve 160 nolu parsellerin tamamı ile 499 ada, 60 nolu parselin bir kısmı, 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**Diğer Tarım Alanı**” olarak planlandığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise plan onama sınırı dışında bırakıldığı belirlenmiş olup, bahse konu parsellerin sanayi ve depolama alanı olarak planlanmasına yönelik yapılan itiraz Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2015/723 esas sayı ile açılan davada Mahkemenin 2017/1703 sayılı kararına aykırı işlem yapılamayacağından, plan bütünlüğü açısından uygun olmayacağından **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

5. NUH ÇİMENTO SAN. A.Ş. VE NUH YAPI ÜRÜNLERİ A.Ş. TEMSİLEN KAMİL GÖKHAN BOZKURT-TEVFİK BİLGİN’in 18.01.2018 tarihli itiraz dilekçesi ile, Belediyemiz Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi Tavşancıl Mahallesi sınırları dahilinde, maliki olduğu 674 ada, 24 nolu parsel, 502 ada, 1, 8 ve 9 nolu parsellere isabet eden imar yolunun iptal edilerek mağduriyetin giderilmesi ve İR.73291 sayılı maden işletme ruhsatlı alan ile konut alanları arasında koruma bandı (yeşil bant) eklenmesi talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde,

- 674 ada, 24 nolu parsel, 502 ada, 1, 8 ve 9 nolu parsellerinde içinde kaldığı itiraza konu 15,00 m genişliğindeki imar yolunun bölgenin kuzeyinde yer alan maden sahalarına hizmet eden önemli bir aks olduğundan dolayı kaldırılamayacağından **Komisyonumuzca uygun görülmemiş,**
- İR.73291 sayılı maden işletme ruhsatlı sahanın 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında büyük bir kısmının “**Orman Alanı**” bir kısmının da 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında “**Kentsel Gelişme Alanı**” 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**Gelişme Konut Alanları Orta Yoğunlukta (200 kişi/ha)**” kullanımında, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise büyük bir kısmının plan onama sınırı dışında küçük bir kısmının da “**Park Alanı, Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı (T3), Mevcut Konut Alanı Düşük (50-200 kişi/ha) ve İmar Yolu**”nda kaldığı, itiraza konu meclis kararında maden arama ve işletme ruhsatlı sahalar dikkate alınarak plan yapılmış olup yeni bir arama sahasının Dilovası ilçesi nüfus projeksiyonları doğrultusunda gelişme eğilimi gösteren konut lekeleri üzerinde baskı oluşturacağı ve konut alanı sınırlarının yeniden düzenlenmesinin kamu yararına uygun olmayacağından **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**



6. Yapılan itirazların dışında İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca, Belediyemiz Meclisin 15.11.2018 tarih 582 sayılı kararı ile Dİ-11 ve Dİ-12 nolu bölgenin doğusundaki Sanayi Alanının sınırlarının kadastro sınırlarına göre revize edilen kısmında plan onama sınırlarının sehven gösterilmediği belirtilerek plan onama sınırlarının kullanım kararlarında hiçbir değişiklik yapılmaksızın yeniden düzenlenmesine yönelik yapılan talep **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği Dilovası İlçesi **İÇDP-218,179, NİP- 853,61 ve NİP-4178,31** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine 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:

Dilovası Belediyesi, Tavşancıl Mahallesi,1/50000 ölçekli G23a Çevre Düzeni, 1/25000 ölçekli G23a4, G23.a.22.a ve G23.a.22.b nazım, imar planı paftaları dahilinde, Dİ-11, Dİ-12 bölgesi ile bu bölgenin doğusundaki Sanayi Alanında yapılması planlanan kadastro sınırlarına göre revize edilmesi kapsamında hazırlanarak Belediyemiz Meclisinin 15.11.2018 tarih ve 582 sayılı kararı ile kabul edilen 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerine yasal askı süresinde (20.12.2018-20.01.2019) yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU

Katip Üye
Tuba ŞENSOY

Katip Üye
Berna ABİŞ