



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	11.11.2021
	Karar No	524
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.10.2021	2021-1734348
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 11.11.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 524 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, G23c.05c, G23c.05d, G23c.09b ve G23c.10a nazım imar planı paftaları, B12 No'lu Gelişme Bölgesi'nde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.10.2021 tarih ve 62. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, G23c.05c, G23c.05d, G23c.09b ve G23c.10a nazım imar planı paftaları, B12 No'lu Gelişme Bölgesi'nde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; 1.Hukuk Müşavirliği 05.10.2021 tarih ve 1720366 sayılı yazısı ile; davacı Mehmet BİÇER tarafından Belediyemiz aleyhine Kocaeli 1. İdare Mahkemesi'nde 2020/493 esas sayı ile "İmar Planının ve İmar Uygulamasının İptali" talebiyle açılan davanın 21.09.2021 tarihli kararı ile Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 740 parsel sayılı taşınmazı kapsayan taşıt yolu olan 10.00 metre ve üzerindeki en kesitli yolların ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümünü gösterecek olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alması gerektiği hususu dikkate alındığında davaya konu taşınmazda öngörülen 10.00 metre en kesitli taşıt yolunun 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmediği anlaşıldığından planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olmadığı görülen işlemin iptaline karar verildiğini ifade ederek alanda gerekli işlemlerin yapılmasını talep etmiş olup, söz konusu talep doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin hazırlandığı anlaşılmıştır.

Söz konusu planlama alanında ulaşım bağlantılarının arazi koşullarına göre ve kentin gelişimine katkı sağlayacak şekilde düzenlendiği tespit edilmiş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ölçeğinde B12 Planlama Bölgesi genelinde yer alan 10.00 m ve 12.00 m genişliğindeki imar yollarının bölge ulaşımı açısından önem arz ettiği belirlenmiştir. Öyle ki; söz konusu davaya esas bilirkişi raporunda "Dava konusu parselden geçmekte olan 10 metrelik imar yolunun planlama alanı içerisinde bütün yapı adalarının imar yolundan servis alabilmesi gerekliliğine bağlı olarak, üst ölçekli planda kurgulanan ulaşım omurgasına kademeli bir şekilde bağlantının sağlanması ile yerleşmede trafik ve kaza risklerinin asgari düzeye indirilmesi için gereken yollardır." ifadesi ile söz konusu imar yollarının önemini belirttiği anlaşılmıştır.

İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nce Ulaşım Daire Başkanlığı'na meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan ulaşım şemasına yönelik görüş sorulmuş, Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 22.10.2021 tarih ve 1758377 sayılı cevabi



yazısında ”...söz konusu planlama bölgesinde yer alan 10.00m ve 12.00m genişliğindeki imar yollarının 1/5000 nazım imar planına işlenmesine yönelik düzenleme yapılacağı tespit edilmiştir. Söz konusu planlama bölgesinde yer alan ulaşım şeması ulaşım açısından uygun görülmektedir.” ifadesi ile görüşlerinin uygun olduğu belirtilmiştir.

Ayrıca her ne kadar davaya ilişkin verilen karar B12 Gelişme Konut Bölgesinin dava konusu parsel ile ilişkin kısmını içermekteyse de, 1/5000 ölçekli nazım imar planında B12 Gelişme Konut Alanı kullanımına sahip tüm alanlarda yer alan 10.00 ve 12.00 metre genişlikteki yollar ile bu alanlarda yer alan sosyal donatı alanlarının tamamının 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarıldığı tespit edilmiştir. Bu düzenleme ile Başiskele İlçesi Donatı Hesap Tablosu'nda B-12 No'lu Gelişme Konut Bölgesi'nde yer alan donatıların tablo üzerinden kaldırılarak meri nazım imar planındaki imar adalarının yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlendiği anlaşılmıştır.

Başiskele Belediye Başkanlığı 23.08.2021 tarih ve 9217 sayılı yazısı ile; Fatih Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve mülkiyeti Ömer BAYDARMAN ile Başiskele Belediyesi'ne ait 1099 ada 3 ve 4 No'lu parseller üzerinde malikin talebi ile cami yapılması planlandığını belirterek konu ile ilgili nazım imar planı değişikliğinin yapılmasını talep ettiği, konu ile ilgili kurum ve kuruluşlardan kurum görüşlerinin alındığı tespit edilmiş olup “Konut Alanı” kullanımına sahip 1099 ada 3 ve 4 No'lu parsellerin “Cami Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin değişiklik teklifinin bu kapsamda sunulduğu anlaşılmıştır.

Bununla birlikte; Belediyemiz Meclisi'nin aynı tarihli ve 64 sayılı gündem maddesi ile komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Fatih Mahallesi, G23.c.05.d.03.c- 03.d uygulama imar planı paftası, 1080 ada 1, 2 No'lu parseller ile 1081 ada 1, 2 No'lu parseller ve civarına ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, 65 sayılı gündem maddesi ile komisyonumuza havale edilen Fatih Mahallesi, G23c.10a.2a-2b uygulama imar planı paftası, 5890, 5891, 5892, 5893, 5894, 5895, 5896, 5909, 5910 ve 5911 No'lu parsellerde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ve 66 sayılı gündem maddesi ile komisyonumuza havale edilen Aydıncık Mahallesi, G23.c.10.a.1.a-1.d ve G23.c.09.b.2.b uygulama imar planı paftaları, 2942 ada 12 ve 13 No'lu parseller ve civarında hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinin B12 Gelişme konut bölgesinde yer aldığı dolayısı ile yapılan değişikliğin bu kapsamda planlara işlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Ayrıca; Yuvacık Yakacak Mahallesi, Kanlıdere Mevkii B12 Gelişme Konut Alanı'na ilişkin hazırlanan, Belediyemiz Meclisi'nin 10.09.2020 tarih ve 330 sayılı kararı ile onaylanarak B12 No'lu Gelişme Konut Alanı kullanımından çıkartılan ve meri uygulama imar planında yer alan donatıların nazım imar planına aktarılmasını içeren nazım imar planı değişikliği teklifindeki alan sınırları içerisinde yer alan 10.00 ve 12.00 metre genişliğindeki imar yollarının 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarılmasının söz konusu alanda karşılaşılabilecek hukuki kayıpların önüne geçeceği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ölçeğinde yer alan ulaşım şemasının devamlılığı göz önünde bulundurularak, B-12 Gelişme Konut Alanı genelinde yer alan 10.00 m ve 12.00 m genişliğindeki imar yollarının ve sosyal donatı alanlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarılmasını ve cami yapılması planlanan 1099 ada 3 ve 4 No'lu parselin “Cami Alanı” olarak düzenlenmesini içeren, yoğunluk artışına yol açmadığı, nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Belediyemiz Meclisi'nin 10.09.2020 tarih ve 330 sayılı kararı ile onaylanan Kanlıdere Mevkii'nde yer alan 10.00 ve 12.00 metre genişliğindeki yolların da 1/5000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi ve bununla birlikte Belediyemiz Meclisi'nin 14.10.2021 tarih ve 64, 65 ve 66 sayılı gündem maddesi ile yapılan düzenlemelerin de planlara işlenmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun** görülmüştür.



Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41709125** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/5000 ölçekli teklifin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 20.10.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.11.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, G23c.05c, G23c.05d, G23c.09b ve G23c.10a nazım imar planı paftaları, B12 No'lu Gelişme Bölgesi'nde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Ak Parti Meclis Grubu Üyeleri; Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Mehmet OLHAN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT'un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Orhan TANIŞ, İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye