


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 11.06.2015 Karar No : 345
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	08.05.2015 / 69648
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 1. oturumu 11.06.2015 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2015-345 sayılı karardır.	

KONU:

İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi sınırları içerisinde, 492775-498158 dikey, 4514137-4515835 yatay koordinatları arasında yer alan bölgede projelendirilen "Seka Park-Otogar Arası Tramvay Hattı" nın, ana istasyonlarının ve depolama alanının imar planlarına işlenmesi ile ilgili hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 98 sayılı kararı ile onaylanan nazım ve uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.05.2015 tarih ve 99. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, İzmit ilçesi, İzmit Belediyesi sınırları dahilinde hazırlanarak Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 98 sayılı kararı ile onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi uyarınca 16.03.2015 tarih ve 14.04.2015 tarihleri arasında askıya çıkartılan Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattı'nın, ana istasyonlarının ve depolama alanının imar planlarına işlenmesi ile ilgili 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir. Yapılan inceleme neticesinde;

1-Kocaeli Hürriyetçi Gençlik Kültür ve Dayanışma Derneği adına Aydemir KARABACAK, Sofra Ocakbaşı adına Gürbüz ÇELİK, Space Bar adına Ahmet SAK, Otel Körfez, Hantek Gıda Turizm İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti adına M. AYTEKİN OK, Balıkçı Hamdi adına Hamdi BİNEKLİOĞLU, Özgür'ün Yeri adına Özlem ÇOŞKUN, Sıyobar adına Siyabent KATMIŞ, Yarış Lojistik Temizlik Tur. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti, Adana Ocakbaşı adına Necmettin ÇEKMECE, Köşem Kuruyemiş adına Murat DURAN, Levent Denizcilik Gıda Turizm ve İnş. San. Tic. Ltd. Şti., Steampunk Cafe adına Serdar NAZ, Baron Bar adına Bayram YILDIRIM, İzmit Otel adına Veysel KAÇAR, Crash Borsa Bar adına Şemsettin KAVŞUT, Parva Cafe adına Günal CİVAZ 10.04.2015 tarihli itiraz dilekçelerinde; Belediyemiz, İzmit ilçesi, İzmit Belediyesi, Kemalpaşa Mahallesi, Şahabettin Bilgisu Caddesi'nde esnaflık yaptıklarını ve



Belediyemiz yatırımı olan Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattı güzergahının işyerlerinin bulunduğu caddeden geçmesinden ötürü binalarının kamulaştırılacağı ifade edilerek söz konusu güzergahın E-5 Karayolu tarafına kaydırılması suretiyle mağduriyetlerinin giderilmesinin talep edildiği belirlenmiştir.

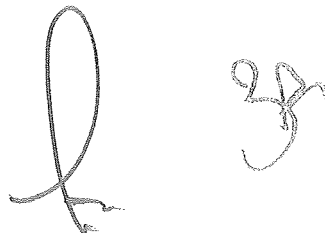
2- **Sinan GÜNDOĞDU, Orhan TEKYILDIZ, Osman ve Fehime BAYRAM, Muzaffer GÜNDOĞDU** 10.04.2015 tarihli itiraz dilekçelerinde; Belediyemiz, İzmit ilçesi, İzmit Belediyesi, Kemalpaşa Mahallesi, Şahabettin Bilgisu Caddesi 257 ada, 18 nolu parselde yer alan taşınmazın bağımsız bölümlerinin bir kısmının maliki olduğu ve söz konusu parselin Belediyemiz yatırımı olan Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattı güzergahında kalmamasına rağmen kamulaştırılmasının mağduriyete sebep olduğu ifade edilerek bahse konu tramvay projesinin planlara işlenmesine yönelik hazırlanan imar planlarının eski haline döndürülmesinin veya tramvay güzergahının değiştirilmesinin talep edildiği belirlenmiştir.

3- **Otel KÖRFEZ**, 10.04.2015 tarihli itiraz dilekçelerinde; Belediyemiz, İzmit ilçesi, İzmit Belediyesi, Kemalpaşa Mahallesi, Şahabettin Bilgisu Caddesi 257 ada, 16 nolu parselde yer alan taşınmazın bağımsız bölümlerinin bir kısmının maliki olduğu ve söz konusu parselin Belediyemiz yatırımı olan Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattı güzergahında kalmamasına rağmen kamulaştırılmasının mağduriyete sebep olduğu ifade edilerek bahse konu tramvay projesinin planlara işlenmesine yönelik hazırlanan imar planlarının eski haline döndürülmesinin veya tramvay güzergahının değiştirilmesinin talep edildiği belirlenmiştir.

4- **Pakdil Hukuk Bürosu** avukatlarından **Yasemin PAKDİL ve Andaç PAKDİL** 14.04.2015 tarihli itiraz dilekçesinde; Belediyemiz Encümeninin 04.03.2015 tarih ve 768 sayılı kararı ile tramvay güzergahı üzerinde bulunan bir kısım taşınmazların kamulaştırılmasına karar verildiği, müvekkillerinin bir kısmının malik bir kısmının ise kiracı olarak söz konusu taşınmazlarda ticari işletme sahibi olduğu ve ilçe belediyesi tarafından verilen izinler doğrultusunda 10-15 senelik kira sözleşmeleri imzalandığı ifade edilerek, müvekkillerinin mülkiyet haklarını ve ekonomik gelecekleri göz ardı edilerek öngörülen tramvay güzergahının hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 98 sayılı kararı ile onaylanan imar planlarının eski haline döndürülmesinin talep edildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu itirazların ve taleplerin incelenmesi neticesinde, 1, 2, 3 ve 4 nolu maddelerde yer alan itirazların bir kısmının Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 98 sayılı kararı onaylanan Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattı güzergahında kalan ve kamulaştırmaya tabi olan taşınmazlara yönelik olduğu bir kısmının ise kamulaştırmaya konu olmamasına rağmen tramvay projesinin geçtiği güzergahta proje sonrası fiziksel mekanının değişiminden etkilenecek taşınmazlara yönelik olduğu belirlenmiştir.

Bu doğrultuda, Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattı güzergahını Kocaeli Ulaşım Ana Planı dahilinde belirleyen ve daha ayrıntılı analizler ve etütler çerçevesinde çözümleyen Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 05.05.2015 tarih ve 66952 sayılı yazısında; Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattının geçtiği Şahabettin Bilgisu Caddesi'nde yer alan mevcut yapıların kamulaştırmaya konu edilmesi ve bununda sosyal ve ekonomik boyutunun güzergah seçiminde



düşünülmesi gereken tek kriter olamayacağı, inşaat maliyetleri, hat uzatmalarına uygunluk, işletme hızı ve yolculuk süresi, diğer toplu taşıma sistemleriyle entegrasyon, erişilebilirlik, yolcu talebi vb. kriterleri içeren fizibilite raporları doğrultusunda ulaşıma en fazla hizmet edecek güzergahın seçildiği ve Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 98 sayılı kararının; AYGM (Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü) tarafından onaylı Ulaşım Ana Planı esas alınarak ve ilgili kurum görüşleri alınmak suretiyle hazırlanan Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattı güzergahının imar planlarına işlenmesini içerdiği ve meri mevzuatlar çerçevesinde şekillendirilen bu projenin aynı mevzuatlar çerçevesinde değiştirilmediği sürece plan üzerinde işlenmiş hattın değiştirilmesinin de mümkün olamayacağı ifade edilmiş olup bu kapsamda tramvay hattı güzergahının değiştirilmesi veya söz konusu projeyi içeren imar planlarının iptalini içeren itirazlar (1, 2, 3 ve 4 nolu) Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

5- Kocaeli Seyyar Esnafı ve Pazarcılar Esnaf Odası 10.04.2015 tarihli itiraz dilekçesinde; Belediyemiz, İzmit ilçesi, İzmit Belediyesi, Durhasan Mahallesi sınırları dahilinde, Kocaeli İl Özel İdaresi ve Belediyemiz arasındaki Pazaryeri Protokolü ile pazaryeri olarak tahsis edilmek üzere Hazine tarafından İl Özel İdaresine tahsis edilen 669 ada, 1 nolu parselin tramvay depolama alanı olarak düzenlenmesinin ilgili protokole aykırı olduğu gerekçesiyle söz konusu düzenlemeyi içeren Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 98 sayılı kararı ile onaylanan imar planlarının iptalinin talep edildiği belirlenmiştir.

Ancak, Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı İzmit Emlak Müdürlüğü'nün 04.05.2015 tarih ve 8315 sayılı yazısında, 669 ada, 1 nolu parselin tramvay hattı depo-atölye tesisleri yapılmak üzere Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 25.03.2015 tarih ve 7168 sayılı yazıları ile Belediyemize ön tahsisinin yapıldığı bildirilmiş olup bu doğrultuda Kocaeli İl Özel İdaresi ve Belediyemiz arasındaki Pazaryeri Protokolü feshedilmiş olduğundan bu konuda yapılan itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

6- T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası Kocaeli İl Temsilciliği 09.04.2015 tarih ve 2015/2 sayılı yazısı ile; kent merkezinde tramvay projesini desteklemekle birlikte Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 98 sayılı kararı onaylanan Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattına ait güzergahın üst ölçekli Ulaşım Master Planları kapsamında ve kent içi diğer toplu taşıma alternatifleri ile entegre olacak şekilde çözümlenmesi gerektiği, projenin etaplar halinde yapılması ve gelecekte öngörülen etapların bu aşamada belirlenmesi gerektiği, onaylanan güzergahın kent içi dolaşım ağı, trafik çözümlenmeleri, kamulaştırma ve yatırım maliyetleri açısından değerlendirilerek bu kamu yatırımının ne ölçüde optimum olduğunun belirlenmesi gerektiği ve alternatif güzergahların seçilmesinin (yürüyüş yolu) daha doğru bir yaklaşım olacağı ifade edilerek söz konusu güzergahın yeniden değerlendirilmesinin talep edildiği belirlenmiştir.

7- T.M.M.O.B. Mimarlar Odası Kocaeli İl Temsilciliği 14.04.2015 tarih ve 361 sayılı yazısı ile; Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 98 sayılı kararı onaylanan Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattının kime hizmet etmek için kurgulandığı, hangi bilimsel ve teknik verilere dayanılarak planlandığı, öngörülen güzergahın kent içi trafiği, otopark çözümlerini nasıl etkileyeceği, maliyet analizlerinin yapıp yapılmadığı, diğer toplu taşıma sistemlerinde yeni bir



düzenleme yapılıp yapılmayacağı, güzergah seçimi yapılırken kamulaştırmanın en fazla olacağı ve en kesit probleminin yaşanacağı noktalardan (Şahabettin Bilgisu Caddesi) geçilmesinin geçerli bir sebebi olup olmadığı, proje kapsamında belirlenen güzergahta keskin dönüşlerin olduğu bu alanlarda fizibilite çalışmaları yapılıp yapılmadığı gibi hususlarda sorular sorulmuş ve söz konusu tramvay güzergahının bu sorular nezdinde tekrar değerlendirilmesinin talep edildiği belirlenmiştir.

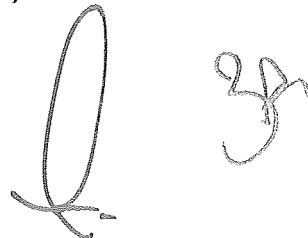
Meslek odalarına ait 6 ve 7 nolu itirazların incelenmesi neticesinde, söz konusu itirazların tramvay hattına ait güzergahın ve bunun kentsel mekanda doğuracağı etkilerinin değerlendirildiği, oluşan kaygılar itibariyle söz konusu güzergahın revize edilmesi ile ilgili önerileri içerdiği ve imar planlarının kesinleşmesi ve uygulanmasına ilişkin hukuksal boyutun irdelenmesine yönelik olduğu anlaşılmıştır.

Bu doğrultuda, Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattı güzergahını Kocaeli Ulaşım Ana Planı dahilinde belirleyen ve daha ayrıntılı analizler ve etütler çerçevesinde çözümleyen Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 05.05.2015 tarih ve 66952 sayılı yazısında; Yolculukların büyük bir kısmının karayolu toplu taşıma sistemleriyle gerçekleştirildiği ilimizde, kent merkezine girecek araç sayısını düşürerek kent merkezinde oluşması muhtemel araç trafiğinin azaltılması hedeflenerek bu hedef doğrultusunda kent merkezinin yayalaştırılması ve ana toplu taşıma koridorlarına besleme yapacak bir sistem oluşturulmasının öngörüldüğü ve bu öngörüyle Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattının Kocaeli Ulaşım Ana Planı içerisinde önerilen 130,5 km'lik kent içi raylı sistem hatları içerisinde yer aldığı ifade edilmiştir. Bu kapsamda alt ölçekte fizibilite çalışmaları yapılmış olup inşaat maliyetleri, hat uzatmalarına uygunluk, işletme hızı ve yolculuk süresi, diğer toplu taşıma sistemleriyle entegrasyon, erişilebilirlik, yolcu talebi, sosyo ekonomik ve sosyo kültürel değişim vb. gibi kriterler çerçevesinde birden çok alternatif belirlendiği projenin Yürüyüş Yolundan geçirilmesini içeren ilk alternatiften ise alanda bulunan tarihi çınarların zarar görme riski göz önünde bulundurularak vazgeçildiği belirtilmiştir.

Ayrıca, Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattının kent içi ulaşım sisteminin bir parçası olduğu ve belirlenen güzergah ile birlikte gerekli karayolu düzenlemeleri, otopark düzenlemeleri ve kent merkezi trafik sirkülasyonu birlikte değerlendirildiği, bu kapsamda D-100 Karayolu ve yan yollar üzerinde yapılacak olan düzenlemeler ile araçların kent merkezine ulaşmaları ve kent merkezinde çıkışlarının kolaylaştırılacağı ve Kuzey LRT (Hafif Raylı Sistem) Hattı ile entegrasyonu ile ulaşım ağının sürekliliğinin sağlanacağı ifade edilmiştir.

Bununla birlikte; Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattının geçtiği Şahabettin Bilgisu Caddesi'nde yer alan mevcut yapıların kamulaştırmaya konu edilmesi ve bununda sosyal ve ekonomik boyutunun güzergah seçiminde düşünülmesi gereken tek kriter olamayacağı, inşaat maliyetleri, hat uzatmalarına uygunluk, işletme hızı ve yolculuk süresi, diğer toplu taşıma sistemleriyle entegrasyon, erişilebilirlik, yolcu talebi vb. kriterleri içeren fizibilite raporları doğrultusunda ulaşım en fazla hizmet edecek güzergahın seçildiği belirtilmiştir.

Son olarak, Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 98 sayılı kararının; ve AYGM (Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü) tarafından onaylı Ulaşım Ana Planı esas alınarak ve ilgili



kurum görüşleri alınmak suretiyle hazırlanan Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattı güzergahının imar planlarına işlenmesini içerdiği ve meri mevzuatlar çerçevesinde şekillendirilen bu projenin aynı mevzuatlar çerçevesinde değiştirilmediği sürece plan üzerinde işlenmiş hattın değiştirilmesinin de mümkün olamayacağı ifade edilmiş olup bu doğrultuda söz konusu itirazlar (6 ve 7 nolu) Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

8- İzmit Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Şube Müdürlüğü 08.04.2015 tarih ve 1913-7155 sayılı yazısı ile; tarih koridoru projesi kapsamında Saat Kulesi ve çevresinin düzenlenmesine ilişkin yürütülen "Kültür Tepesi" projesinin devamı niteliğinde olan "Kültür Köprüsü Projesinin" Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 98 sayılı kararı onaylanan Sekapark-Otogar Arası Tramvay Hattı projesi ile birlikte değerlendirilerek imar planlarına aktarılmasının talep edildiği belirlenmiştir.

Konu ile ilgili görüşü sorulan Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 25.03.2015 tarih ve 41041 sayılı yazısında; Kültür Köprüsü projesinin Sekapark-Otogar arası Tramvay Hattı projesi ile çakıştırıldığında önemli bir teknik engelin oluşmayacağı ifade edilmiş olup bu kapsamda söz konusu projenin imar planlarına aktarılması ve projeye bağlantılı bir kısım imar hatlarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği NİP- 847,24, UİP-1084,29 şeklinde PIN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi, 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 5216 Sayılı Yasanın 7-b,7-c ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 01.06.2015

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.06.2015 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi sınırları içerisinde, 492775-498158 dikey, 4514137-4515835 yatay koordinatları arasında yer alan bölgede projelendirilen "Seka Park-Otogar Arası Tramvay Hattı" nın, ana istasyonlarının ve depolama alanının imar planlarına işlenmesi ile ilgili hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 98 sayılı kararı ile onaylanan nazım ve uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Mehmet Zekeriya ÖZAK
BAŞKAN VEKİLİ

Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye