


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 22.09.2016 Karar No : 506
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	05.08.2016 / 95466
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 1. oturumu 22.09.2016 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 2016-506 sayılı karardır.	


KONU:

İzmit Belediyesi, Yahyakaptan Mahallesi, G23b.25c, 25d nazım, G23b.25c.1a-4a, G23b.25d.3b uygulama imar planı paftaları, 3065 ada 2 nolu parsel ile 774 ada 15 parsel civarında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 12.05.2016 tarih ve 292 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresinde yapılan itirazlar.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.08.2016 tarih ve 87. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Yahyakaptan Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.25c-25d nazım, G23.b.25.c.1.a-4.a-4.b-3.a-25.d.3.a-3.b uygulama imar planı paftalarında kalan 774 ada 15 nolu parsel ile 773 ada 2 parsel, 774 ada 7 parsel ve batısındaki tescil harici alan, 765 ada 235 nolu parselin güneyinde yer alan tescil harici alan ve 3065 ada 2 nolu parsellere ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 12.05.2016 tarih ve 292 sayılı kararı ile kabul edilen ve 3194 sayılı Kanun'un 8-b maddesine istinaden 10.06.2016-09.07.2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Yahyakaptan Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.25c-25d nazım, G23.b.25.c.1.a-4.a-4.b-3.a-25.d.3.a-3.b uygulama imar planı paftalarında kalan, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda; 3065 ada 2 nolu parselin kamulaştırma bütçesine önemli bir yük teşkil edeceği, kamulaştırma maliyetlerinin hafifletilebilmesi adına meri nazım ve uygulama imar planlarında Karayolu Kamulaştırma sınırında kalan 774 ada 15 nolu parsel, 773 ada 2 nolu parsel, 774 ada 7 parsel ve batısındaki tescil harici alan ile 765 ada 235 nolu parselin güneyinde yer alan tescil harici alanların "**Park Alanı**" olarak düzenlenmesi, buna karşılık meri nazım ve uygulama imar planlarında ise **Park Alanı** kullanımına sahip 3065 ada 2 nolu parselin içinde bulunduğu ve 305k/ha yoğunluğa sahip imar adası ile birlikte, 310 kişi/ha yoğunluğa sahip **Meskun Konut Alanı**, uygulama imar planlarında ise E=1.05, 4 Kat yapılaşma koşulu ve tüm cephe hatlarından 5.00 mt. yapı yaklaşma mesafesi ile **Konut Alanı** olarak teklif edilen imar planı değişikliklerinin Belediyemiz Meclisi'nin 12.05.2016 tarih ve 292 sayılı kararı ile kabul edildiği belirlenmiştir.

A) KVN Yapı Beton Turizm Madencilik Paz. San. Tic. A.Ş. tarafından sunulan itirazda; 3065 ada 1 nolu parselin güneydoğusu ile 3065 ada 2 nolu parselin güneybatısında kalan trafo alanının kaldırılarak 3065 ada 2 nolu parselin kuzeyinde yer seçmesi talep edilmektedir.

Trafo alanının kaldırılmasına yönelik itiraza ilişkin Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan görüş talep edilmiş olup, 01.07.2016 tarih ve 11752 sayılı cevabi yazıda; bölgede yapılacak tramvaya hizmet verecek trafo alanının tramvay kapsamında kullanımına ihtiyaç duyulmadığı, dolayısıyla kaldırılması halinde herhangi bir engel teşkil etmeyeceğinin ifade edildiği anlaşılmıştır.

B) Engin TAŞDEMİR tarafından sunulan itirazda ise; Belediyemiz Meclisi'nin 12.05.2016 tarih ve 292 sayılı kararı ile kabul edilen nazım ve uygulama imar planı değişikliklerinin meri mevzuata, bilimsel temel amaçlara, şehircilik ilke ve planlama tekniğine uygun olmadığı ifade edilmektedir.

İmar planlarının bilimsel temel amaçlara, şehircilik ilke ve planlama tekniğine, meri mevzuata aykırılık teşkil ettiğine ilişkin yapılan itirazla ilgili olarak ise; bilindiği üzere imar planlarının kentin dinamik yapısında artan ihtiyaçlarına karşı kaynakların verimli ve akılcı kullanılabilmesi adına meri mevzuat ve temel planlama prensipleri çerçevesinde kamu yararı ön planda tutularak hazırlanması esastır. Plan değişikliğine konu alan irdelendiğinde ise; gelişimini tamamlamış ve kentin cazibe merkezi olmuş bir bölgede, zaruri bir ihtiyaç teşkil etmezken yüksek arsa rayiçlerine karşılık yapılacak bir kamulaştırmanın ise kamuyu zarara uğratmaktan başka herhangi bir sonuca neden olmayacağı aşikardır. Yukarıda da açıklandığı üzere amacı kamunun faydasını ön planda tutmak olan bir disiplinin, kamuya ekstra bir yük getirmesi hususunun ise temel planlama ilkeleri ile meri mevzuata aykırılık teşkil edeceği mütalaa edilmektedir.

Her ne kadar yapılan plan değişikliğinin herhangi bir bilimsel temele dayandırılmadan yapıldığı defaatle iddia edilmiş olsa da; bahse konu alanda yapılan nüfus ve donatı analizlerinde kaldırılan park alanına eşdeğer alan ve öngörülen nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının da ayrılmış olduğu, dolayısıyla itiraz dilekçesinde iddia edilen hususların gerçeği yansıtmadığı, dayanaktan uzak olduğu, yapılan itirazın uygun olmadığı hususu değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak; Belediyemiz Meclisi'nin 12.05.2016 tarih ve 292 sayılı kararı ile kabul edilen nazım ve uygulama imar planlarına yapılan itirazlardan;

KVN Yapı Beton Turizm Madencilik Paz. San. Tic. A.Ş. tarafından sunulan 3065 ada 2 nolu parselin güneybatısında kalan trafo alanının kaldırılması yönelik itirazın nazım imar planı ana kararları ile temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği gerekçesiyle Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

A B

Engin TAŞDEMİR tarafından sunulan Belediyemiz Meclisi'nin 12.05.2016 tarih ve 292 sayılı kararı ile kabul edilen nazım ve uygulama imar planı değişikliklerinin meri mevzuata, bilimsel temel amaçlara, şehircilik ilke ve planlama tekniğine uygun olmadığına ilişkin itirazın ise dayanaktan uzak olduğu, öte yandan bahse konu itirazın nazım imar planı ana kararları ile temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle Komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32/2. maddesi gereği **NİP- 847,91** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden, 5216 Sayılı Kanun'un 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.09.09.2016

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 22.09.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Yahyakaptan Mahallesi, G23b.25c, 25d nazım, G23b.25c.1a-4a, G23b.25d.3b uygulama imar planı paftaları, 3065 ada 2 nolu parsel ile 774 ada 15 parsel civarında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 12.05.2016 tarih ve 292 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresinde yapılan itirazlar ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Erhan UYSAL, Özcan ÖZER, Dilek TAN, İbrahim KARSLI, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Serap ÖZMEN, Orhan TANIŞ, Osman SÜDAN ile MHP Meclis Grubu Üyesi, Ali Ahmet GÜNEŞ ve Vahit ERYILMAZ'ın ret oylarına karşın, **oyçokluğu** ile kabul edildi.

30/09/2016

Mehmet Zekeriya ÖZAK
BAŞKAN VEKİLİ

Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye