


T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	13.07.2017
	Karar No	435
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.06.2017	2017-99399
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2017 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 13.07.2017 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 435 sayılı karardır.		

**KONU:**

Karamürsel Belediyesi sınırları içerisinde yer alan K1, K2, K3 ve K4 nolu gelişme bölgelerinde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 15.06.2017 tarih ve 114. gündem maddesi olarak görüşülerek, Komisyonumuz tetkikine sunulan, Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi sınırları içerisinde " **K1, K2, K3 ve K4 Planlama Bölgeleri** "ni kapsayan, G23d.07a, G23d.07b, G23d.07c, G23d.07d, G23d.08a, G23d.08b, G23d.08c ve G23d.08d nazım imar planı paftalarında hazırlanan 1/5000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi sınırları içerisinde " **K1, K2, K3 ve K4 Planlama Bölgeleri** "ni kapsayan, G23d.07a, G23d.07b, G23d.07c, G23d.07d, G23d.08a, G23d.08b, G23d.08c ve G23d.08d nazım imar planı paftalarında hazırlanan plan değişikliği teklifi ile;

- Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Karapınar Köyü, 510 sayılı parseli kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kabulüne ilişkin Karamürsel Belediye Meclisi'nin 04.06.2013 tarih ve 25 sayılı kararı ile bu kararın onaylanmasına ilişkin Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2014 tarih ve 288 sayılı kararı ile onaylanan işlemin iptaliyle dava açıldığı ve davanın 29.03.2016 tarihli kararıyla " **...dava konusu parselin bulunduğu kesimde planlanan imar yollarının düz bir alan olmasına rağmen kavisli olarak parselin büyük bölümünü yolda bırakacak şekilde düzenlendiği... ve ... dava konusu parselin kuzeyinde yer alan 15.00 m .lik imar yolunun bölgedeki 2. derece yol olmasına rağmen üst ölçekli 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında gösterilmediği ...** " vs. gerekçeleri ile " **dava konusu işlemin iptaline** " karar verildiği belirlenmiş olup, bahse konu karara istinaden dava konusu alanda plan kullanımlarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, dava konusu 510 nolu parselin mağduriyetinin en aza indirilmesi amacıyla imar hatlarının yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

- Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Kayacık Mahallesi, 24 pafta 173 ada 12 nolu parseli kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kabulüne ilişkin Karamürsel Belediye Meclisi'nin 04.06.2013 tarih ve 23 sayılı kararı ile kabul edilen işlemin iptaliyle dava açıldığı ve davanın 24.03.2016 tarihli kararıyla " **...plan hiyerarşisi bağlamında bilirkişilerce de belirtildiği üzere üst ölçekli planların (1/25.000 ve 1/5.000 nazım imar planları) plan yapım teknikleri açısından tanımlarına göre mevzuatlarına uygun hazırlanmadığı işlevlerin nerede yerleşeceğini belirleyen plan kararlarını fiziksel bağlam kurmadan sadece kullanım türünü sayısal olarak verdiği büyüklük ile tanımlandığı...** " vs. gerekçeleri ile " **dava konusu işlemin iptaline** " verildiği belirlenmiş olup, bahse konu karara istinaden dava konusu alanda plan kullanımlarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın donatı

alanlarının 1/5.000 ölçekli nazım imar planına aktarılmak suretiyle düzenleme yapıldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi sınırları içerisinde "**K1, K2, K3 ve K4 Planlama Bölgeleri**" ile ilgili Kocaeli 2.İdare Mahkemesinde açılan 2014/1112 sayılı davanın ilgili mahkemenin 29.03.2016 tarihli kararıyla "... **dava konusu parselin kuzeyinde yer alan 15.00 m .lik imar yolunun bölgedeki 2. derece yol olmasına rağmen üst ölçekli 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında gösterilmediği ...**" ve 2014/1116 esas sayılı davanın ilgili mahkemenin 24.03.2016 tarihli kararıyla "...**plan hiyerarşisi bağlamında bilirkişilerce de belirtildiği üzere üst ölçekli planların (1/25.000 ve 1/5.000 nazım imar planları) plan yapım teknikleri açısından tanımlarına göre mevzuatlarına uygun hazırlanmadığı işlevlerin nerede yerleşeceğini belirleyen plan kararlarını fiziksel bağlam kurmadan sadece kullanım türünü sayısal olarak verdiği büyüklük ile tanımlandığı...**" gerekçeleri ile "**dava konusu işlemin iptaline**" karar vermesi üzerine; mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yer alan konut alanlarına servis amaçlı hizmet eden 10.00 m.lik imar yolları ve bu yolları besleyen refüj ve otopark alanları hariç, tüm donatı alanları ile 12.00 m. ve üzerindeki imar yollarının nazım imar planı ölçeğinde gösterildiği tespit edilmiş olup, nüfus projeksiyonunda öngörülen nüfus değerlerini kullanarak, mevcut uygulama imar planında yer alan yapılaşma koşulları doğrultusunda nazım imar planı ölçeğindeki konut ve ticaret alanlarının yoğunluk değerleri hesaplanarak gelişme konut adaları üzerine yazılmak suretiyle plan üzerinde gösterildiği, mevcut uygulama imar planında yer alan tüm donatı alanlarının nazım imar planı ölçeğinde gösterilmesi ile birlikte Karamürsel Planlama Bölgesi Sosyal Donatı Alan Gereksinimi Tablosundaki "**K1, K2, K3 ve K4 nolu Gelişme Konut Alanları**" nın gösterimine gerek kalmadığı anlaşıldığından, söz konusu alanların gösterim tablosundan kaldırıldığı tespit edilmiştir.

Bunun dışında imar planlarının ilk onaylandığı tarihten günümüze kadar geçen süreçte nüfus projeksiyonlarında, kamu kurum ve kuruluşlarının bu bölgeyi ilgilendiren yatırım programlarında, bölgenin gelişme potansiyelleri ve yönlerinde, sektörel eğilimlerinde herhangi bir gelişim ve değişim olmadığından yukarıda ifade edilen düzenlemeler dışında herhangi bir düzenlemeye gidilmemiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen, kullanım kararı açısından yoğunluk artışı ve donatı eksilmesine yol açmayan nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-844,30** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış uygulama imar planı değişikliği teklifinin 5216 sayılı yasanın 7-b, 7-c ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 05.07.2017

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.07.2017 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Karamürsel Belediyesi sınırları içerisinde yer alan K1, K2, K3 ve K4 nolu gelişme bölgelerinde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

17.07/2017

  
**Başkan**  
**İbrahim KARAOSMANOĞLU**

  
**Katip Üye**  
**TUBA ŞENSOY**

  
**Katip Üye**  
**ÖZLEM EKŞİ ŞAHİNKAYA**