



**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> CALIŞINCA OLUYOR	<b>Karar Tarihi</b>	14.02.2019
	<b>Karar No</b>	84
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	11.01.2019	2019-417304
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 14.02.2019 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 84 sayılı karardır.		

**KONU:**

Karamürsel Belediyesi, Ereğli ve Tepeköy Mahalleleri, G23.d.08.b, G23.d.04d nazım ve G23.d.04.d.03.d, G23.d.08.b.02.b uygulama imar planı paftaları, 282 ada 23 nolu parsel ile 104 ada 24 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 17.01.2019 tarih ve 67. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Ereğli ve Tepeköy Mahalleleri sınırları dahilinde kalan alana ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Karamürsel Belediye Başkanlığı'nın 25.12.2018 tarih ve 18535 sayılı yazısında yer alan talebe istinaden Belediyemiz Meclisi'nin 17.12.2015 tarih, 725 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 Ölçekli Ereğli- Tepeköy Uygulama Planı aleyhine, Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'ne açılan 2017/308 esas ve 2016/902 esas sayılı davaların planların ada bazında iptali yönünde neticelenmesi ile plansız alan statüsünde değerlendirilen alanlarda imar faaliyetlerinin mevzuata uygun bir şekilde devam ettirilmesi adına ilgili mahkeme kararlarında yer alan iptal gerekçeleri göz önünde bulundurularak, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve yatırım programımız dahilinde, Belediyemiz yetki ve sorumluluğunda bulunan 14.50 mt. üzeri genişliğe sahip imar yollarının düzenlenmesi hasebiyle 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlandığı tespit edilmiştir.

Öncelikle; Ereğli Mahallesi, G23d.04d nazım, G23d.04d.03d uygulama imar planı paftasında kalan 282 ada 23 nolu parsel maliki tarafından Belediyemiz Meclisi'nin 17.12.2015 tarih, 725 sayılı kararı ile kabul edilen Ereğli- Tepeköy 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aleyhine, **Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/902 esas sayı** ile dava açılmış olup;

- Yol genişliklerinin 5000 ve 1000 planda gösterilmediği,
- İmar yolunun vatandaşın sahil kullanımını engelleyeceği, kıyı ile bütünleşmenin mümkün olmayacağı,
- Detaylı analizlerin yapılmadığı,
- Uygulama imar planında görülen 12.00 mt genişliğindeki, sahile dik taşıt yollarının ve otopark alanlarının nazım planda gösterilmesi gerekirken gösterilmediği,





- Yol genişliğinin 2. Kademe yol kapasitesi için yeterli genişliğe uygun olmadığı, dolayısıyla üst ölçek plan kararları ile uyumlu olmadığı,
- Uygulama imar planı paftasında 12.00 mt olan yol genişliğinin plan üzerinde genişlik ölçüsü ile gösterilmediği,
- Yolun kıyı kesimi ile konut yerleşim alanlarının bütün ve dengeli planlanmadığı, gerekçeleriyle birlikte
- 1/5000 ölçekli nazım imar planında yeşil alan olarak gösterilen alanın uygulama imar planında otopark, refüj, taşıt yolu, kısmen park alanı olarak düzenlenmesinin plan bütünlüğü açısından nazım imar planı ile uygulama imar planının uyumluluk arz etmediği gerekçeleriyle 282 ada 23 nolu parselin kaldığı yapı adası yönünden nazım imar planı ve uygulama imar planının iptal edilmesi yönünde 2018/1123 karar numarası ile karara bağlandığı,

Tepeköy Mahallesi, G23d.08b nazım ve G23d.08b.02b uygulama imar planı paftalarında kalan 104 ada 24 nolu parsel maliki tarafından Belediyemiz Meclisi'nin 17.12.2015 tarih, 725 sayılı kararı ile kabul edilen Ereğli- Tepeköy 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aleyhine **Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/308 esas sayı** ile dava açılmış olup;

- Dava konusu parselden geçen imar yolunun meri nazım imar planı lejandında yer alan 2. derece kent içi yollar gösterimine istinaden genişliğinin yetersiz kaldığı,
- 10.00 mt en kesitli yolların üzerindeki genişliklerin nazım imar planı paftası üzerinde genişlik ölçüsü ile gösterilmemesi,
- 12.00mt en kesitli imar yolunun 30.00 mt genişliğinde imar yoluna bağlanması, yol kademelenmesi açısından uygun olmadığı, trafik sirkülasyonunu olumsuz yönde etkileyeceği,
- Dava konusu yolun kıyı kesimi ile konut yerleşim alanlarının bütün ve dengeli planlanmadığı,
- Dava konusu uygulama imar planının dayanağı olan nazım imar planının Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 2016/902 esas, 2018/1123 sayılı kararı ile ada bazında iptal edildiği, dolayısıyla uygulama imar planının dayanaksız kalması gerekçeleri ile 104 ada 24 nolu parselin kaldığı yapı adası yönünden uygulama imar planının iptal edilmesi yönünde 2018/1122 karar numarası ile karara bağlandığı anlaşılmaktadır.

Akabinde, ilgili mahkeme kararları ile plansız alan statüsünde kalan alanlarda, yasal olmayan yapılaşmanın önlenmesi ve mevcut imar faaliyetlerinin devam edebilmesi adına, ilgili mahkeme kararlarında yer alan iptal gerekçeleri doğrultusunda, Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile;

- İlgili mahkeme kararı ile ada bazında nazım imar planı iptal edilen 282 ada 23 nolu parselin kaldığı yapı adalarında, 280, 295, 315, 285 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımlı 4 adet yapı adası, kuzey-güney istikametli 15.00 mt genişliğinde, doğu batı istikametli 12.00 mt genişliğinde imar yolları ile bölgenin yeşil alan ihtiyacının karşılanması adına Park ve Dinlenme Alanlarının oluşturulduğu,
- İlgili mahkeme kararı ile ada bazında nazım imar planı iptal edilen 104 ada 24 nolu parselin kaldığı yapı adalarında, 540, 310, 330, 315 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı fonksiyonlu 4 adet yapı adası, kuzey-güney istikametli 15.00 mt genişliğinde, doğu-istikametli 12.00 mt. genişliğinde imar yolları ile, bölgenin yeşil alan ihtiyacının karşılanması adına Park ve Dinlenme Alanlarının oluşturulduğu,
- Dereköy ve Tepeköy Mahallelerinde, D-130 Karayolu olarak adlandırılan imar yolunun böldüğü kıyı kullanımları ile konut yerleşim alanlarının bütünlüğünün sağlanması



adına, ulaşım şeması yeniden değerlendirilerek, 15.00 mt ve 12.00 mt genişliğinde, topografya ve halihazırda bulunan yapılaşma ve mülkiyet dokusu göz önünde bulundurularak muhtelif imar yollarının oluşturulduğu,

- Plan bütününde yeni oluşan ulaşım şeması doğrultusunda, fonksiyonların form ve biçimleriyle birlikte yoğunluk değerlerinin düzenlendiği belirlenmiştir.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile;

- 104 ada 24 nolu parselin kaldığı yapı adalarında tüm cephe hatlarından 5.00 mt, bir kısmında tüm cephe hatlarından 3.00 mt, bir kısmında ise 5.00 mt ve 3.00 mt yapı yaklaşma mesafeli olmak suretiyle, yapılaşma koşullarının E:1.00, Hmax: 4 kat Konut Alanı olarak, söz konusu parselin batısında kalan imar yolunun ise 15.00 mt genişliğinde olacak şekilde düzenlendiği,

- 282 ada 23 nolu parselin kaldığı bölgede 5/A-4/3, 0.25/1.00 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı kullanımlı yapı adaları ile Park ve Dinlenme Alanı fonksiyonlu alanların oluşturulduğu ayrıca söz konusu parselin batı kesimini de kapsayan 15.00 mt genişliğinde imar yolu düzenlendiği,

- 286 nolu adanın güneyinde kalan 10.00 mt genişliğinde imar yolunda kalan tescilli ağacın korunabilmesi adına, bahse konu imar yolunun güzergahı korunmak suretiyle, güneye ötelendiği,

- 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yer alan kararların uygulama imar planı ölçeğine aktarıldığı hususları tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen nazım ve uygulama imar planı değişikliği teklifleri, **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP:844.39** ve **UİP:2470.7** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b, 7-c ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.30.01.2019

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.02.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Karamürsel Belediyesi, Ereğli ve Tepeköy Mahalleleri, G23.d.08.b, G23.d.04d nazım ve G23.d.04.d.03.d, G23.d.08.b.02.b uygulama imar planı paftaları, 282 ada 23 nolu parsel ile 104 ada 24 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

**Başkan**  
**İbrahim KARAOSMANOĞLU**

**Katip Üye**  
**Serap BIÇAK**

**Katip Üye**  
**Tuba ŞENSOY**