




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	14.03.2024
	Karar No	152
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	16.10.2023	2023-3082347
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Mart ayı 1. birleşimi 14.03.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 152 sayılı karardır.		

KONU:

Gölcük İlçesi, Donanma Mahallesi, G23.c.02.d nazım imar planı paftası, 1946 ada 1,2,3,4,5,6,7,8, ve 9 No'lu parseller ve civarına ilişkin hazırlanan nazım imar planı ile ilgili plan değişikliği ile ilgili rapor.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.02.2024 tarih ve 42. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Donanma Mahallesi sınırları dahilinde, G22.d.02.d nazım imar plan paftası, 1946 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu parseller ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; davacı Aydan ÇEVİK vd. tarafından, Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, Donanma Mahallesi sınırları dahilinde, G23.c.02.d nazım imar planı paftası, G23.c.02.d.01.c uygulama imar planı paftası, 1946 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu parselinde dahil olduğu alanda Gölcük Belediye Meclisinin 02.07.2020 tarih ve 2020/31 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Belediyemiz Meclisi'nin onaya ilişkin 10.09.2020 tarih ve 345 sayılı kararı ve yine Belediyemiz Meclisinin 11.09.2014 tarih ve 554 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin;

- Davaya konu 1946 ada 1 ve 4 nolu parsel (eski 102 ada 108 ve 109 parsel) açısından; Kocaeli-Gölcük 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" ve Kocaeli-Gölcük Donanma Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Plan Açıklama Raporunda da davaya konu parsel içinde önerilen "Park Alanı" kullanımı için plan değişikliği yapılan alanda yapılması beklenen "gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmaların" ve "gereklik analizlerinin" raporda yer almamasının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. maddesinin "c" ve "i" fıkralarına aykırı olduğu, tüm bu sebepler ile kamu yararı ve planlama esaslarına aykırı olduğu,

-Dava konusu nazım imar planında gösterilmeyen 12 metrelik yolun nazım imar planına aykırı şekilde uygulama imar planında gösterilmesinin plan hiyerarşisine aykırı olduğu gerekçeleriyle İlgili Mahkeme'nin 2021/421-422 sayılı kararları ile iptaline karar verildiği anlaşılmıştır.

Bahse konu mahkeme kararı doğrultusunda plansız kalan ve mahkeme kararı öncesi 1/5000 ölçekli nazım imar planında; "Turizm Alanı", "165 ki/ha yoğunluğa sahip Ticaret Alanı (T3)", "Park Alanı" ve 14.5 metre genişliğinde imar yolu kullanımlarında kalan 1946 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 ve 9 nolu parsellerin "145 ki/ha yoğunluğa sahip "Ticaret Alanı" ve 1/1000 uygulama imar planı ölçeğinde gösterilen 10 ve 12 metre genişliğindeki imar yolları ile otopark ve park alanı düzenlenmesi suretiyle gerekli olan donatı alanlarının oluşturulmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifinin İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Kocaeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Boru Hatları ile Petrol Taşıma Şirketi Genel Müdürlüğü, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim A.Ş Genel Müdürlüğü, DSİ 15. Şube Müdürlüğü, Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Sedaş Sakarya Elektrik



Dağıtım A.Ş., İzgaz İzmit Gaz Dağıtım Sa. Ve Tic. A.Ş., Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'ndan görüş talep edilmiş olup;

- Kocaeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.09.2023 tarih ve 3004584 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda, Müdürlüğümüz arşivinde yer alan verilerden parseller üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı/anıt ağaca rastlanmamış olup, bahse konu alanın 3621 sayılı kıyı kanunu kapsamında ve tescilli doğal sit alanında kalmadığı...";

- Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.10.2023 tarih ve 3064321 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu değişikliğin yapıldığı alanda her hangi bir kültür varlığına rastlanmadığı plan değişikliğinin yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca görülmediği...";

- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 08.09.2023 tarih ve 3011005 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı ...";

- Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 11.09.2023 tarih ve 3015625 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda, Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı ...";

- Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 27.10.2023 tarih ve 3111916 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu alanda Gölcük D-130 Karayolu Geçiş Projesi bulunmakta olup, bahse konu imar yolu ve yan yolların kamulaştırma sahası dışında tasarlanması...";

- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 14.09.2023 tarih ve 3021091 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda Genel Müdürlüğümüzce verilmiş herhangi bir maden ruhsat sahası bulunmadığı tespit edildiğinden söz konusu alanda plan değişikliği çalışması yapılması Genel Müdürlüğümüzce olumlu mütalaa edilmektedir...";

- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 01.09.2023 tarih ve 2996566 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu plan değişikliğine konu alanda, teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı geçmemektedir...";

- Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 04.10.2023 tarihli cevabi yazısı ile; "...Söz konusu değişikliğine konu alanda, Şirketimiz kullanımında mevcut elektrik dağıtım tesisleri bulunmadığı ancak planlanan trafo tesisleri olduğu tespit edilmiş olup, plan değişikliği yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca olmadığı...";

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 27.09.2023 tarih ve 3049717 sayılı cevabi yazısı ile; "... Plan değişikliğine konu alanda imar planı değişikliği yapılmasında Kurumumuz mevzuatı yönüyle herhangi bir sakınca bulunmadığı ...";

- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 29.09.2023 tarih ve 3053335 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu plan değişikliği yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmadığı...";

- İzmit İzgaz Gaz Dağıtım San. ve Tic. A.Ş.'nin 21.09.2023 tarihli cevabi yazısı ile; "...Söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında, kurumumuz hatları açısından herhangi bir engel teşkil etmediği...";

-Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 06.10.2023 tarih ve 3066862 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu plan değişikliği ile genişliği 14.50m olan yolun 12.00m ye düşürüldüğü, yapılan değişikliğin trafik sirkülasyonuna etkisiyle ilgili olarak Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan görüş alınmasının uygun olacağı...";

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 05.09.2023 tarih ve 3003236 sayılı cevabi yazısı ile; "...Söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü...";

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 28.09.2023 tarih ve 3048574 sayılı cevabi yazısı ile; "...Plan değişikliğine konu alanının güney batısında bulunan 7m'lik imar yolunun kavşak noktasına yakın konumlanması nedeniyle trafik ve yaya güvenliği açısından sorun oluşturacağı öngörülmekte olup söz konusu bağlantının kapatılması ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği İlke ve Esasları Madde 6.1.'de belirtilen kullanımlar doğrultusunda oluşacak otopark ihtiyacına yönelik parsel içerisinde otopark çözülmesi koşuluyla ulaşım açısından uygun olduğu...";

-Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Aykome Şube Müdürlüğü'nün 19.10.2023 tarih ve 3090014 sayılı cevabi yazısı ile; "...Plan değişikliğine konu alanda herhangi bir altyapı unsurumuz bulunmadığı...";



- İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 06.02.2024 tarih ve 332
“...Bahse konu imar çalışmasında “Ticaret Alanı” olarak planlı alanların öncelikle yeşil alan olarak planlanması, bunun sağlanamaması durumunda tamamen “Konut Alanı” olarak revize edilmesinin uygun olacağı değerlendirildiği...” şeklinde görüş bildirmiştir.

Sonuç olarak; meri mevzuat, temel planlama prensipleri ve nazım imar planı ana kararlarına aykırılık teşkil etmeyen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda 145 ki/ha yoğunluğunda “Ticaret Alanı” kullanımında kalan 1946 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 ve 9 nolu parsellerin 280 ki/ha yoğunluğuna sahip “Konut Alanı” olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411048785** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 23.02.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.03.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gölcük İlçesi, Donanma Mahallesi, G23.c.02.d nazım imar planı paftası, 1946 ada 1,2,3,4,5,6,7,8, ve 9 No'lu parseller ve civarına ilişkin hazırlanan nazım imar planı ile ilgili plan değişikliği ile ilgili raporu ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Zinnur BÜYÜKGÖZ
Meclis 1.Başkan Vekili

Güler ŞAHİN GENÇAY
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye