




0003286174

T.C. KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞMA DAİRESİ	Karar Tarihi	18.01.2024
	Karar No	23
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.12.2023	2023-3195548
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 18.01.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 23 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele İlçesi, Ovacık Mahallesi, G23.b.25.d.3.a, G23.b.25.d.3.c, G23.b.25.d.3.d uygulama imar planı paftaları, 1302, 1303 ve 1304 No'lu imar adalarını kapsayan alanda düzenlemeler yapılmasını içeren uygulama imar planı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.12.2023 tarih ve 49. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Başiskele Belediyesi, Ovacık Mahallesi, G23.b.25.d.3.a, G23.b.25.d.3.c ve G23.b.25.d.3.d uygulama imar planı paftalarında kalan 1302, 1303 ve 1304 nolu imar adalarını kapsayan alanda düzenlemeler yapılmasını içeren ve Başiskele Belediye Meclisi'nin 07.11.2023 tarih ve 137 sayılı kararı ile kabul edilerek, UIP-411029302 Plan İşlem Numarası (PİN) almış uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Ovacık Mahallesi, G23.b.25.d.3.a, G23.b.25.d.3.c ve G23.b.25.d.3.d uygulama imar planı paftalarında kalan 1302, 1303 ve 1304 nolu imar adalarını kapsayan alanda, Başiskele Belediye Meclisinin 03.03.2020 tarih ve 28 sayılı kararı ile kabul edilen ve Belediyemiz Meclisinin 13.08.2020 tarih ve 276 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine "İmar Planının İptali ve Yürütmesinin Durdurulması" talebi ile dava açıldığı, Kocaeli 1. İdare Mahkemesinin 07.04.2022 tarihli kararı ile dava konusu parsellerin içinden geçen 10 ve 15 metre genişliğindeki imar yollarının planın dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmemesinin, üst ölçekli planlarda belirlenen kullanılanlar ile alt ölçekli kullanımların birbiri ile örtüşmemesinin, çökme mesafelerinin ve belirlenen emsal ve kat yüksekliğinin, plan açıklama raporunun yetersiz olmasının planların kademeli birlikteliği ilkesine, şehircilik ilkelerine, planlama esasları ve teknikleri ile kamu yarına ve imar mevzuatına aykırı olduğu gerekçesi ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği anlaşılmıştır.

Plan değişikliğinin gerekçesi olan davanın açıldığı tarihte 4881, 6307 ve 7274 sayılı parseller olarak tescil edilen parseller parselasyon planı sonrasında 1302, 1303 ve 1304 nolu adalar olarak düzenlenmiş, yukarıda bahsedilen mahkeme kararının yerine getirilmesi adına dava konusu parseller ve çevresine yönelik üst ölçekli plan değişikliği kararı gerektiren ulaşım ve fonksiyon şemasının düzenlenmesine yönelik kararların yer aldığı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisinin 10.08.2023 tarih ve 426 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bahse konu 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kapsamında "Toplu İşyerleri" kullanımına sahip plan değişikliğine konu adalar arasında geçen daha önce 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmemiş ara yollar 12,00 metre genişliğinde olacak şekilde düzenlendiği, ayrıca meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Kültürel Tesis Alanı" olarak gösterilmiş olan ancak özel mülkiyete konu olduğu belirlenen 1303 ada 1 nolu parselin kullanımının da "Özel Kültürel Tesis Alanı" olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.



0003286174

Yapılan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile nazım imar düzenlenen imar yollarının planlara aktarıldığı, plan değişikliğine konu kullarımları “**Toplu İşyerleri**” olarak belirlenmiş imar adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin 20,00 metre genişliğindeki imar yoluna cepheli kısımlarda 10,00 metre, diğer cephelerde 5,00 metre olarak, “**Özel Kültürel Tesis Alanı**” olarak belirlenen kısımda ise her cepheden 5,00 metre olarak düzenlendiği, çekme mesafelerinin Meksansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde yer alan “Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.” ifadesinde yer alan $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$ m formülüne uygun olduğu, “**Toplu İşyerleri**” olarak belirlenmiş imar adalarında yapılaşma koşullarının Emsal: 1,50 ve Yençok: 4 kat, “**Özel Kültürel Tesis Alanı**” olarak belirlenmiş kısımda ise Emsal: 1,00 ve Yençok: 4 kat düzenlendiği belirlenmiştir.

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliğinin Belediyemiz Meclisi’nin 10.08.2023 tarih ve 426 sayılı kararı ile kabul edilen nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak; meri mevzuat, temel planlama prensipleri ve nazım imar planı ana kararlarıyla uyumlu olan, nüfus artışı ve donatı eksilmesine sebebiyet vermeyen uygulama imar planı değişikliği teklifi değişikliğe konu adalardaki ruhsatlı yapılar da dikkate alınmak sureti ile “**Toplu İşyerleri**” olarak belirlenmiş imar adalarında yapılaşma koşullarının Emsal: 1,50 ve Yençok: 5 kat olarak düzenlenmesi sureti ile **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Meksansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UIP-411029302** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilerek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 19.12.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 18.01.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele İlçesi, Ovacık Mahallesi, G23.b.25.d.3.a, G23.b.25.d.3.c, G23.b.25.d.3.d uygulama imar planı paftaları, 1302, 1303 ve 1304 No’lu imar adalarını kapsayan alanda düzenlemeler yapılmasını içeren uygulama imar planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Ayhan YILMAZ, Şenay ÖNDER, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Güzin TAŞTEKİN, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Göknur BEKTAŞ, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Muhammet TURAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Fatmanur ÇELİK, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Serhat BEYAZIT, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Hatice AKKAYA, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Adem ÇARIKÇI ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY’un **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Erhan AKPINAR, Orhan TANIŞ’ın **RET** ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyesi; Nurettin BULUT ve Bağımsız aday Fevzi CANBAZ’ın **ÇEKİMSER** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye