



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | |
|--|---------------------------------------|--------------|
|  KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR | Karar Tarihi | 14.11.2024 |
| | Karar No | 566 |
| Konu | İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu | |
| Dairesi | İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı | |
| Evrak Tarih ve No | 17.04.2024 | 2024-3451422 |
| Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 14.11.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 566 sayılı karardır. | | |

KONU:

Dilovası İlçesi, Diliskelesi Mahallesi sınırları içerisinde yer alan karayolları kamulaştırma sınırı içerisinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 18.01.2024 tarih ve 32 sayılı kararı ile kabul edilen 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 10.10.2024 tarih ve 61. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Diliskelesi Mahallesi sınırları içerisinde yer alan karayolları kamulaştırma sınırı içerisinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 18.01.2024 tarih ve 32 sayılı kararı ile kabul edilen 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Osman KESKİN ve Ahmet BEKTAŞ 15.01.2024 tarihli dilekçesi ile; Dilovası İlçesi, Muallimköy Mahallesi, 249 ada 3 No'lu parsel ile 247 ada 3 No'lu parselin "Depolama Alanı" kullanımına sahip olmasına rağmen uygulama sınırları içerisinde alınmadığı gibi parselde ulaşacak resmi ve fiziki yol bulunmadığını belirterek söz konusu parsellerin ekte sundukları şekilde hisse oranında tek parsel olarak belirlenen yerden verilmesi için uygulama sınırları içerisinde alınmasını talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde itiraza konu talebin imar planının konusu olmadığı tespit edilmiş olup söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Colakoğlu Metalurji A.Ş. 29.03.2024 tarihli dilekçesi ile;

1. Dilovası İlçesi, Muallim-1 Mahallesi, 588 ada 2 No'lu parselin sadece bir imar yoluna cephelendirildiğini ve bu yolun komşu parselde sonlanan bir çıkmaz yol olduğunu, öte yandan parselin topografik özellikleri göz önünde bulundurulduğunda yapılacak yapının ortalama yol kotu hesabından yüksekte kalacağı ve plandaki yoldan servis almasının mümkün olmadığını belirterek bölgedeki ulaşımın yeniden değerlendirilmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde, parselin konumu, topografyası ve ulaşım şeması hususları dikkate alındığında yeni bir yol düzenleme yapılmasının uygun olmayacağı fakat parselin güneyinde yer alan kavşak yapısı ve ulaşım şemasının yeniden düzenlenmesiyle parselde giriş-çıkış sağlayan yeni bir yol ile ulaşım sağlanabileceği değerlendirildiğinden söz konusu talep **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

2. Dilovası İlçesi, Muallim-1 Mahallesi, 587 ada 3 No'lu parselde planlanan yolun mevcut durum ile örtüşmediği, fiiliyatta yol olarak kullanılan parselin ise "Depolama Alanı" olarak işlendiğini belirterek 1/5000 ölçekli planda oluşturulan imar yolu ile mevcutta bulunan yol akslarındaki uyumsuzluğun giderilmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde, alanda yer alan parsellerin tamamına erişimi sağlayacak yeni ulaşım şeması hazırlanmış olup söz konusu ulaşım bağlantılarının bölgede yer alan sorumlu kurumlardan alınacak görüşler doğrultusunda yürürlüğe gireceği ve böylece alanda yer alan parsellere erişim ve giriş çıkışlarda herhangi bir engel yaşanmayacağı tespit edilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Sayf:





Dilovası Belediyesi, 04.04.2024 tarihli dilekçesi ile;

1. Meri planlarda “Konut Alanı” kullanımında kalan 351 ve 352 No’lu imar adalarının askıdaki planda “Tır Parkı” ile “Otopark Alanı”na dönüştürüldüğünü ve bu durumun kamu yararı taşımadığı ve barınma hakkına el konulmasına neden olduğunu belirterek eski kullanımların korunmasını talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanda planlanan 6x6 kesitindeki imar yolunun bir eşik oluşturduğu ve liman ile yol arasında barınma amaçlı yapılaşma olmasının uygun olmayacağı değerlendirilmiş olup bahse konu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

2. Meri planda “Karayolu Koruma Kuşağı”nda kalan konut alanlarının askı planda “Park Alanı” olarak düzenlendiği, bu durumun kamu yararı taşımadığı ve barınma hakkına el konulmasına neden olduğunu belirterek söz konusu alandaki parsellerin “Konut Alanı” olarak düzenlenmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde bahse konu parsellerin daha önceki planlarda da “Karayolları Koruma Kuşağı”nda kaldığı, alanın topografik yapısı da dikkate alındığında mevcutta yer alan ulaşım aksı nedeniyle bu alanda barınma amaçlı yapılaşma olmasının uygun olmayacağı değerlendirilmiş olup bahse konu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

3. Meri planda Karayolları Koruma Kuşağında kalan ancak askı planda kavşak düzenlemesi ile yol olarak düzenlenen 312, 320, 321, 323, 324, 327, 328, 329 ve 330 No’lu imar adalarının bulunduğu alanda yer alan imar yollarının mevcut yol genişliklerine göre yeniden düzenlenmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde alanda oluşturulan kavşak yapısı ve buna ait bağlantı akslarının standartlar gereği mevcuttaki yollardan daha geniş olması gerektiği, oluşturulan dönel kavşak yapısının alandaki ulaşım şeması için bir gereklilik olduğu tespit edilmiş olup söz konusu talep **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

4. Diliskelesi Mahallesi 224 No’lu imar adasının güneyinde yer alan “Park Alanı” kullanımının doğusundaki “Park Alanı” olarak düzenlenmiş alanda mevcut yapılar yer alması nedeniyle “Konut Alanı” olarak düzenlenmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde bahsi geçen alanda konut amaçlı kullanım bulunmadığı, söz konusu alanda ulaşım bağlantılarını sağlayan kavşak yapısı bulunması sebebiyle “Konut Alanı” olarak düzenlenmesinin uygun olmayacağı değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Belde Liman İşletmeleri A.Ş. ve MED Lojistik A.Ş. 26.02.2024 tarihli dilekçeleri ile;

1. Belde Liman ile TEM Altgeçidi arasındaki 2 km uzunluğunda 6 şerit genişliğindeki mevcut ana bağlantı yolunun liman ile bağlantısının çözümlenmesini ve bu yol üzerinde yer alan kamulaştırılmış ancak hala yaşayan parsellerin yola terkinin sağlanmasını talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde bu yol üzerinde yer alan kamulaştırılmış fakat hala tescilli gözükten parsellerin yola terkinin sağlanmasının askıdaki planın konusu olmadığından **değerlendirilemeyeceği**, alanda planlanan yeni ulaşım şeması ile ana ulaşım akslarının liman ile bağlantılarının alanın topografik yapısı da göz önünde bulundurularak çözümlendiği tespit edilmiş olup söz konusu itirazın ulaşım bağlantıları ile ilgili kısmı **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

2. Beldeport’un tamamlanmış ve işletmeye alınmış FAZ 1-A etabının ana arterlere bağlantısını sağlayan tek bir giriş/çıkış yolunun olduğu ve bu yolun mevcut kapasitesinin yetersizliği, pik zamanlarda 2km’yi aşan tır trafiğinin oluştuğunu belirterek mevcut ana bağlantı yollarına alternatif bir yol planlanarak bu yolun yer seçiminin liman tesisine kuzeyden ulaşımı sağlayacak şekilde düzenlenmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu talebin çözüme ulaştırılması amacıyla Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından yeniden bir çalışma yapıldığı fakat alanın topografik yapısı nedeniyle ulaşım bağlantılarının çözülemediği tespit edilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

3. Yapılacak yeni FAZ’larla ve liman içerisinde yer alacak yüksek kapasiteli Beldeport Demiryolu Yük Terminali’nin faaliyete geçmesi ile birlikte liman tesisine giriş/çıkış yapan araç sayısının artacağı öngörüsü doğrultusunda limanın batı tarafında oluşacak trafik yükünü alması ve ilave bir gümrük giriş/çıkış kapısı oluşturularak trafiğin ring şekilde teşekkür etmesinin sağlanması amacıyla alanın batısında yeni bir bağlantı yolunun planlanmasını talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde talebin karşılanması ve limanın batı tarafında oluşacak trafik yükünün azaltılması amacıyla yeni bir bağlantı yolunun oluşturulmasının sağlandığı, fakat söz konusu bağlantı aksının nazım imar planı onama sınırları dışında ve



0003875601

farklı kurumların onay yetkisindeki alanlarda kaldığından plan üzerinde şem:

bu kavşak yapısına ilişkin TGB ve dolgu planlarında düzenleme yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

4. Beldeport Limanı'nın Osmangazi Köprüsü'nün doğu tarafında yer alacak doğu terminali ve bölgede yer alan balıkçı barınağının ana arterlere bağlantısını sağlayacak bir aksın planlanmasını talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde bahse konu bağlantı aksının demiryolunun üzerinden geçmesi gerektiği ve alanın topografik yapısı nedeniyle fiziken mümkün olmayacağı değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

5. Meri planlarda yer alan ancak fiilen arazide yer almayan ve inşaa edilmesi de mümkün olmayan 406 ada 17 No'lu parselin içerisinde yer alan 12 metre genişliğindeki imar yolunun yerine yeni bir aksın kurgulanmasını talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde alanda Tem Altgeçitinden limana bağlantıyı sağlayan ana akstan limanın güney ve kuzey bölümlerine bağlantıyı sağlayan ve tüm ulaşım şemasının yeniden düzenlenmesini içeren projenin planlara işlenmesinin uygun olacağı tespit edilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

6. Diliskelesi Mahallesi 845 parsel No'lu taşınmazın kamusal alan olarak planlanarak yapılacak imar uygulaması ile bahse konu parselin başka bir alana taşınarak mülkiyet sorununun çözülmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu talebin plansız alanlarda çalışmaları devam eden planlama çalışmaları kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı ve bu aşamada değerlendirilmesinin uygun olmayacağı değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

7. 588 ada 1 No'lu parselin orman alanı ile sınırı üzerinde yer alan ve limanın elektrik ihtiyacını karşılayan Enerji Nakil Hattı ve Pilon yerlerinin imar planlarına işlenmesini talep etmektedir. Bu bağlamda, yerinde yapılan koordinat alımları neticesinde söz konusu hatlar ile pilon yerlerinin imar planlarına işlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

8. Gümrüklü depolama alanı girişinin ve bu yolun düzenlenmesi ile haritada 8 ile gösterilen bölgeden "Gümrüklü Depolama Alanı Girişi" lejandı ile fiiliyatta Belde A.Ş. tarafından inşaa edilen taş duvar istinat yapısına kadar genişlikte belirlenmek sureti ile bir alan oluşturulmasını talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde alanda yer alan yol ile giriş/çıkışın yeni ulaşım şeması ile yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı fakat Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "Gümrüklü Depolama Alanı Girişi" lejantının bulunmadığından "Depolama Alanı" olarak düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

9. 587 ada 2 No'lu parselin doğusunda yer alan kavşak yapısının kuzeye doğru ötelenmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde yeni oluşturulan ulaşım şeması kapsamında söz konusu kavşak yapısının kaldırıldığı tespit edilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

10. Dilovası Belediyesi tarafından inşaa edilen ancak mahkemece iptal edilen 587 ada 2 No'lu parselin doğusunda yer alan ve imar planlarında yer almayan tır parkının kaldırılarak limanın çevresinde yenisinin oluşturulmamasını talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde imar planlarında Tır Parkı kullanımının yer almadığı ve bu nedenle söz konusu talebin askıdaki planın konusu olmadığı tespit edilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

11. Tır parklarının liman ve oluşacak trafik yükü de dikkate alınarak kurgulanmasını belirterek bu kapsamda kamulaştırma finansmanı Beldeport tarafından sağlanmış olmasına karşın fiiliyatta Poliport – Belediye Tır Parkı olarak işletilen 338 No'lu imar adasında yer alan Tır Parkındaki mülkiyetin liman ana bağlantı yoluna terkinin sağlanmasını talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanda yer alan mülkiyetin iptali ile ilgili açılan davaların devam ettiği, kamulaştırılan bu alanın satışının olması gibi durumların olduğu tespit edilmiş olup söz konusu mülkiyet terkinin planın konusu olmadığı değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

12. 587 ada 3 No'lu parselin de bulunduğu alanda yer alan kamusal alanların düzenlenerek bu alanın "Depolama Alanı" olarak düzenlenmesi ile 587 ada 2 No'lu parselin kuzeydoğu bölümündeki alanın liman tesisi ile bağlantı yollarının trafiği aksatmayacak şekilde tesis edilmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu talebin alanda oluşturulan yeni ulaşım aksları doğrultusunda karşılanacağı tespit edilmiş olup bahse konu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

13. Bölgede yapılan imar uygulamasının 2 bölgeye ayrılmak sureti ile yapılmış olması nedeni ile bozulan donatı alanı dengesinin sağlanması amacıyla bahse konu şirkete ait mülkiyetlerin donatı alanında kalan kısımlarının depolama alanına kaydırılarak sağlanması ve kamulaştırma ve kamu zararının



0003875601

engellenmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu çalışmaların devam eden planlama çalışmaları kapsamında değerlendirilmesini uygun olmayacağı ve bu aşamada değerlendirilmesinin uygun olmayacağı değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

14. Beldeport doğu terminalinin planlandığı alanda gerek kamu yararı ve sağlığı ve gerekse yatırımlar göz ardı edilmeden bölgede planlanan rekreatif amaçlı dolgulardan vazgeçilmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu talebin askıda yer alan imar planının konusu olmadığı tespit edilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Sonuç olarak, Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan yeni ulaşım şeması ile bağlantı akslarının imar planlarına işlenmesi ve bu ulaşım ve bağlantı akslarının uygulanması sırasında bölgede yer alacak sorumlu kurumlardan alınacak teknik veriler ve görüşler doğrultusunda yürürlüğe girmesinin uygun olacağı, söz konusu projenin yerinde uygulanması tamamlanana kadar alanda yer alan mevcut yolların kamusal olarak kullanımının uygun olacağı değerlendirilmiş olup itirazlar karara bağlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-411042650 (1/50000)**, **NİP-411042660 (1/25000)** ve **NİP-411042665 (1/5000)** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik tekliflerinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6. maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.01.11.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.11.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Dilovası İlçesi, Diliskelesi Mahallesi sınırları içerisinde yer alan karayolları kamulaştırma sınırı içerisinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 18.01.2024 tarih ve 32 sayılı kararı ile kabul edilen 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye