



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	15.11.2018
	Karar No	582
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	06.04.2018	E-47942
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 15.11.2018 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 582 sayılı karardır.		

KONU:

Dilovası Belediyesi, Tavşancıl Mahallesi, G23.a4 ve G23.a.22.a, 22.b nazım imar planı paftaları, Dİ11-D12 gelişme konut alanında hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.04.2018 tarih ve 77. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi sınırları dahilinde, G23a çevre düzeni, G23a4, G23.a.22.a ve G23.a.22.b nazım imar planı paftaları, 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifleri Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, 1/50000 ölçekli G23a Çevre Düzeni, 1/25000 ölçekli G23a4, G23.a.22.a ve G23.a.22.b nazım, imar planı paftaları, meri 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, “**Kentsel Gelişme Alanı**”, “**Orman Alanı**” ve “**Diğer Tarım Alanı**” 1/25000 ölçekli nazım imar planında, “**Gelişme Konut Alanı**”, “**Orman Alanı**” ve “**Diğer Tarım Alanı**”, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise “**Gelişme Konut Alanı**” ve kalan kısmının plan onama sınırı dışı alan olarak planlı olduğu belirlenmiştir

Söz konusu nazım imar planı değişikliğine karşı Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2016/723 esas sayı ile açılan davada mahkemece yaptırılan bilirkişi raporunda belirtilen;

- 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında dava donuşu maden işletme ruhsatlı arazinin imara ve yerleşime açıldığı, gelişme konut alanı olarak belirlendiği, davaya esas teşkil eden konunun imar planı ile oluşturulan ve madencilik faaliyeti ile uyumsuz arazi kullanım kararlarının olduğu, bununla birlikte dava konusu alanda davacının maden arama ruhsatı olduğu ve Maden Kanunu'nun 7. Maddesi ile Uygulama Yönetmeliğinin 166. Maddeleri uyarınca davacı açısından bunun kazanılmış hak teşkil ettiği ve 16.12.2008 tarih ve 669 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin kararı ile de bu hakkının 15 yıl süreyle koruma altına alındığı, konut kullanımı ile aynı anda ve aynı alanda madencilik faaliyetinin sürdürülmesinin her iki işlev açısından da olanağı bulunmadığı, madencilik gibi uzun vadeli faaliyetlerin plan notu ile düzenlenmesinin planlama ilke ve esaslarına da uygun olmadığı bu tür faaliyet alanlarının ve yakın çevresindeki kentsel kullanımlarla ilişkilerinin plan kararı ile düzenlenmesi gerektiği, bu nedenlerle dava konusu maden işletme ruhsatı bulunan alana ilişkin kısımlarının plan kararlarının şehircilik ilke ve esaslarına uygun olmadığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açısından; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dava konusu parselleri içeren alanın gelişme konut alanı içerisinde kaldığı bunun madencilik faaliyetiyle çeliştiği, konut kullanımı ile aynı anda ve aynı alanda





madencilik faaliyetinin sürdürülmesinin her iki işlev açısından da olanağı bulunmadığı, madencilik faaliyeti sonucunda arazinin yapısının (eğim, morfoloji, taşıma kapasitesi vb.) değişeceğinden, oluşacak durumun uygun plan kararlarının alınabilmesi için bu alanların peyzaj onarım planlarının yapılması ve sonrasına yönelik değerlendirmeye olasılıklarının araştırılması gerektiği, dolayısıyla planlama alanının kuzeybatısını ve kuzeyini oluşturan dava konusu alanda madencilik faaliyetleri devam ettiği sürece bölgenin yerleşime açılmasının mevcut plan önerisi ile olanaklı olmadığı ve madencilik faaliyetleri ile önerilecek diğer kullanımlar arasındaki ilişkileri gözeterek yeni bir uygulama imar planı gerektiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırlarının ve planın maden işletme ruhsatı bulunan alan dikkate alınarak yeniden oluşturulması gerektiği, ayrıca 2. Derece Arkeolojik sit alanında kaldığı ve bu nedenle 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Arkeolojik Alan için hazırlanan/hazırlanacak koruma planı ile de ilişkilendirilmesi gerektiği, mevcut haliyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planının imar mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı, dava konusu imar uygulamasının değerlendirilmesinden, plan uygulamasına yönelik düzenleme sınırının madencilik faaliyetinin sürdürülmesini olanaklı kılacak şekilde dağıtımın yapılmadığı, kaldı ki, yukarıda açıklandığı üzere yeniden oluşturulması gereken 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yeniden hazırlandıktan sonra imar uygulamasının, parselasyon ve dağıtım planlarının bu yeni plana göre düzenlenmesi gerektiği mevcut haliyle imar uygulamasının ve,

- 99.05 hektarlık alanı kapsayan, 34276 ruhsat ve 2248402 erişim nolu II. Grup İşletme Ruhsatlı alanda Dilovası Tavşancıl Mahallesi, 27. Bölge İmar Uygulamasına ilişkin 25.02.2015 tarih ve 138 sayılı karar ile bu karara karşı yapılan itirazın reddine yönelik 13.04.2015 tarih ve 427- 975 sayılı işlemin ve bu işlemlerin dayanağı, 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, planlar yapılırken maden işletme ruhsatlı ve işletme iznli alandaki kazanılmış hakların korunmadığı, planların yetki yönünden hukuka uygun olmadığı, ruhsatların plana işlenmediği, şuyulandırma işleminin hukuka uygun olmadığı yönündeki değerlendirmeler doğrultusunda Mahkemenin 2017/1703 sayılı kararı ile, değişikliğin planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına uygun olmadığı kanaatiyle iptali yönünde hüküm verildiği anlaşılmıştır.

Bahse konu mahkeme kararı doğrultusunda, Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, 1/50000 ölçekli G23a Çevre Düzeni, 1/25000 ölçekli G23a4, G23.a.22.a ve G23.a.22.b nazım, imar planı paftaları dahilinde 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifinin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca hazırlandığı belirlenmiştir. Yukarıda ifade edilen mahkeme kararı ile birlikte iptal edilen plan ve yeniden hazırlanan plan teklifi ve raporunun incelenmesi neticesinde;

-Teklife konu alanın Belediyemiz Meclisinin 14.07.2006 tarih ve 488 sayılı kararı ile onaylanan Kocaeli İli 2025 yılı 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı”, “Orman Alanı” ve “Diğer Tarım Alanı” 1/25000 ölçekli nazım imar planında, “Gelişme Konut Alanı”, “Orman Alanı” ve “Diğer Tarım Alanı”, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise “Gelişme Konut Alanı” ve kalan kısmının plan onama sınırı dışı alan olarak planlı olduğu,

-I. Hukuk Müşavirliğinin 19.12.2017 tarih 201188 sayılı yazısı ile, Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi sınırları dahilinde, 13.04.2015 tarih ve 427-975 sayılı karar ile bu işlemlerin dayanağı 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, Davacı İsmail HALEZAROĞLU



tarafından Kocaeli 2. İdare Mahkemesinde 2015/723 esas sayı ile açılan davada Mahkemenin 2017/1703 sayılı kararı ile işlemin iptali yönünde hüküm verildiği,

-Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Tavşancıl Mahallesi, G23.a Çevre Düzeni Plan paftası,ve G23.a4, G23.a.22.a ve G23.a.22.b Nazım Plan paftasında "Gelişme Konut Alanı", "Diğer Tarım Alanı" ve "Orman Alanı" kullanımında kalan 99.05 hektarlık alanı kapsayan alan, madencilik faaliyetlerinin boyutu, emniyet tedbirleri ve arazinin yapısı dikkate alınarak plan iptal gerekçeleri ortadan kaldırılacak şekilde plan onama sınırı dışında bırakıldığı,

-Dİ-11 nolu planlama bölgesinin kuzeyinde bulunan madencilik sahası sınırından 20 metre mesafe bırakılarak ve Di-12 nolu planlama bölgesinin güneyinde bulunan 25.00 metrelik yol sınır alınacak şekilde yeni planlama alan sınırının oluşturulduğu,

-Kadastro ve fiziki duruma göre Donatı ve Konut Alanları sınırlarının ve imar yollarının düzenlendiği,

-Konut Alanları yoğunluklarının revize edildiği,

-Planlama alanının ihtiyaçları doğrultusunda İbadet Alanları, Eğitim ve Sağlık Alanları, Teknik Altyapı, Kültürel ve Sosyal Tesis Alanlarının düzenlendiği,

-Dİ-11 ve Dİ-12 nolu gelişme bölgelerinin tablolarının gösterim tablosundan kaldırıldığı,

-Donatı tablosuna göre olması gereken alan büyüklüklerinin, Dİ-11 ve Dİ-12 gelişme bölgelerinin birlikte değerlendirilmesi ile karşılandığı,

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında yönetmeliğin ekinde yer alan gösterimlere uygun olarak planın ve plana ait lejandın yeniden düzenlendiği,

-Dİ-11 ve Dİ-12 nolu bölgenin doğusundaki Sanayi Alanının kadastro sınırlarına göre revize edildiği,

-Konunun komisyonumuzda değerlendirildiği süre içinde Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.08.2018 tarih ve 3603 nolu kararı ile, Dİ-12 nolu planlama bölgesinin güneyinde bulunan 25.00 metrelik imar yolu üzerinde 2. grup yapı olarak tescil edilen ipek yolu ile ipek yolunun koruma alan sınırının planlara işlendiği, 25.00 metre genişliğindeki imar yolunun da bu koruma alan sınırına göre yeniden revize edildiği anlaşılmıştır.



Sonuç olarak, ilgili mahkeme kararı doğrultusunda Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan, planı ana kararları ve temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25.000 ölçekli Nazım ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/50000 **İÇDP-218,148**, 1/25000 NİP- **NİP-4178,28**, 1/5000 **NİP- 853,52** şeklinde plan işlem numarası (PİN) almış 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları değişiklik tekliflerinin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 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.05.11.2018

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.11.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Dilovası Belediyesi, Tavşancıl Mahallesi, G23.a4 ve G23.a.22.a, 22.b nazım imar planı paftaları, Dİ11-D12 gelişme konut alanında hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

Başkan
Mehmet Zekeriya ÖZAK

Katip Üye
Serap BIÇAK

Katip Üye
Tuba ŞENSOY