

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	12.10.2017
	Karar No	579
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.09.2017	2017-147848
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2017 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 12.10.2017 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 579 sayılı karardır.		

KONU:

Kandıra Belediyesi, Cebeci Mahallesi, F24.d.10.b-F24.c.06.a nazım imar planı paftalarında yaklaşık 150 hektarlık alanda hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 15.06.2017 tarih ve 367 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.09.2017 tarih ve 81. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Cebeci Mahallesi, F24.c.01.d-06.a nazım imar planı paftaları, yaklaşık 150 hektarlık alanda hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 15.06.2017 tarih ve 367 sayılı kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 11.07.2017-11.08.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım imar planına yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; 15.06.2017 tarih ve 367 sayılı kararıyla onaylanan ve 11.07.2017-11.08.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım imar planına yapılan itirazlar değerlendirilmiş olup;

1- İsmail UZUN, bila tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 1178 nolu parselinin askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Park Alanı"nda kaldığını ifade ederek, bahse konu parselin "Konut Alanı" olarak planlanması ile ilgili itiraz etmektedir. Söz konusu itiraz, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." ifadesi gereği aynı bölge içerisinde kaldırılan park alanı büyüklüğü kadar yeni bir park alanı önerilmesi gerekmekte olup, meskun ve yapılaşmış bu saha içerisinde bu nitelikte bir alan bulunmadığı, öte yandan yaşanan mağduriyetin alanda yapılacak imar uygulaması ve/veya kamulaştırma işlemi ile çözülebileceği belirlendiğinden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

2- Turan ERGÜL, 27.07.2017 tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 331, 332, 333 nolu parsellerinin mevcut imar planına göre %32'sinin yola terk edildiğini ifade ederek, yeni adakenarı çizgisinin komşu parselin adakenarı

çizgisine göre düzeltilmesi suretiyle parsel sınırı ile uyumlu hale getirilmesi ve bölgenin turizm potansiyeline göre kat arttırımının sağlanması ile ilgili itiraz etmektedir. Yapılan inceleme neticesinde 332, 333 nolu parselin tamamı ile, 331 nolu parselin kıyı kenar çizgisinin kara tarafında kalan kısmının "Konut Alanı" kullanımında kaldığı ve adakenarı çizgisinin kıyıkenar çizgisine göre düzenlendiği tespit edilmiştir. Söz konusu itirazlardan adakenarının mülkiyet durumuna göre düzeltilmesi ile ilgili itiraz meri mevzuat kapsamında kıyıkenar çizgisine göre düzenlenmesi gerektiğinden; turizm potansiyeline göre kat arttırımı ile ilgili itiraz ise, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının konusu olduğu ve tercihli kullanım şartları ile uygulama imar planı plan notu ile çözümlenebileceği, dolayısıyla itirazı gerektiren bir husus bulunmadığından **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

3- Filiz BAYRAM, 28.07.2017 tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 159 nolu parselinin askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Park Alanı"nda kaldığını ifade ederek, bahse konu parselin "Konut Alanı" olarak planlanması ile ilgili itiraz etmektedir. Söz konusu itiraz, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." ifadesi gereği aynı bölge içerisinde kaldırılan park alanı büyüklüğü kadar yeni bir park alanı önerilmesi gerekmekte olup, meskun ve yapılaşmış bu saha içerisinde bu nitelikte bir alan bulunmadığı, öte yandan yaşanan mağduriyetin alanda yapılacak imar uygulaması ve/veya kamulaştırma işlemi ile çözülebileceği belirlendiğinden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

4- Kadir ÇART, bila tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 106 nolu parselinin askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında yolda kaldığını ifade ederek, bahse konu parselin "Konut Alanı" olarak planlanması ile ilgili itiraz etmektedir. Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parselin büyük bir kısmının jeolojik-jeoteknik etütünün bulunmaması sebebiyle askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırı dışında kaldığı, kalan kısmının ise 25.00 m.lik imar yolu olarak planlandığı tespit edilmiştir. Söz konusu itiraz, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesinde "(6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz." ifadesi gereği parselin bir kısmının onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporunun bulunmadığı, 25.00 m.lik imar yolunun ise imar planının ana ulaşım aksı olduğu ve plan bütünlüğü çerçevesinde değiştirilemeyeceği belirlendiğinden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

5- Semra Aşkın ERPAM, bila tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 17 nolu parselinin bir kısmının askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Gelişme Konut Alanı" ve "Park Alanı"nda kaldığını, kalan kısmının ise jeolojik olarak hiç fark olmamasına karşın plan onama sınırı dışında bırakıldığını ifade ederek, bahse konu parselin tamamının plan onama sınırı içine alınması ve plan onama sınırı dışında kalan kısmına da imar verilmesi ile ilgili itiraz etmektedir. Yapılan inceleme neticesinde söz konusu parselin bir kısmının jeolojik-jeoteknik etütünün bulunmaması sebebiyle askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu itiraz, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesinde "(6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları

B

hazırlanamaz." ifadesi gereği parselin kalan kısmına ait onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporunun bulunmadığı belirlendiğinden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

6- Semra Aşkın ERPAM, bila tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, eski 358 parselin 111 ada 4 ile 6 nolu parsel ve yol olarak uygulama gördüğünü, fakat bu uygulamanın Kandıra Asliye Hukuk Mahkemesi 2006/59 esas ve 28.07.2006 tarihle bozulduğunu, ayrıca Danıştay Altıncı Dairesi tarafından bozulmasının uygun görüldüğünü, mahkeme kararları uygulanmadığı için tapularını alamadıklarını ifade ederek, 358 nolu parselin yeniden gözden geçirilmesi ve imar yönünden iyileştirilmesi ile ilgili itiraz etmektedir. Yapılan inceleme neticesinde, Danıştay Altıncı Dairesinin 31.10.2203 tarih ve 2003/5293 sayılı kararı ile Kandıra Asliye Hukuk Mahkemesinin 28.07.2006 tarih ve 2006/217 sayılı kararında eski 358 parsel ve çevresine ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine dayanılarak yapılan imar uygulamasının iptal edilmesi ile ilgili olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu itiraz, askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planının konusu olmadığı belirlendiğinden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

7- Semra Aşkın ERPAM, bila tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 418 nolu parselinin askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Konut Alanı", "Park Alanı" ve imar yolunda kaldığını ifade ederek, bahse konu imar yolunun dilekçe ekinde ifade edildiği gibi mahallenin dışından geçirilmesi ve birbirine yakın 2 cami alanının bulunmasından dolayı, konut yoğunluğuna göre yer tespitinin yapılması ile ilgili itiraz etmektedir. Söz konusu itiraz, 25.00 m.lik imar yolunun nazım imar planında ana ulaşım aksı olduğu ve plan bütünlüğü çerçevesinde değiştirilemeyeceği, ayrıca iki cami alanının birbirine yakın olmasının gerekçesinin mevcut "İbadet Alanı"nın ihtiyacı karşılayamaması olduğu belirlendiğinden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

8- Turan ERGÜL, 11.08.2017 tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 331, 332, 333 nolu parsellerinin askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Konut Alanı"nda kaldığını, ancak 333 nolu parsel üzerinde 2009 yılından bu yana "Ergül Pansiyon" olarak hizmet verdiklerini ifade ederek, bahse konu parsellerin pansiyon işletmesine uygun olacak şekilde düzenlenmesi ile ilgili itiraz etmektedir. Söz konusu itirazın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının konusu olduğu ve uygulama imar planı plan notu ile çözümlenebileceği belirlenmiş olup, itirazı gerektiren bir husus bulunmadığından **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

9- Kocaeli Valiliği, Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, İzmit Emlak Müdürlüğü, 11.08.2017 tarih ve 20089 sayılı yazısı ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 851 nolu parselin kuzeyi, 115 ada 1 nolu parselin kuzeyi, 732 nolu parselin batısı, 296 nolu parselin kuzey ve güneyi, 163 ada 13 nolu parselin doğusu, 158 ada 8 nolu parselin doğusu, 156 ada 7 nolu parselin doğusu, 14 nolu parselin batısı, 16 nolu parselin batısındaki tescil harici alanlar ile 1100 nolu parselin askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Park Alanı"nda kaldığını, bahse konu parsel ve tescil harici alanların yapılaşmaya uygun alanlar olarak değerlendirilmesi ile ilgili itiraz etmektedir. Söz konusu itiraz, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın

tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." ifadesi gereği aynı bölge içerisinde kaldırılan park alanı büyüklüğü kadar yeni bir park alanı önerilmesi gerekmekte olup, meskun ve yapılaşmış bu saha içerisinde bu nitelikte bir alan bulunmadığı, ayrıca meri uygulama imar planında da söz konusu alanların "Park Alanı" kullanımına sahip olduğu belirlendiğinden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Ayrıca; söz konusu plana yasal askı süresi dışında yapılan itirazlar ile yasal askı süresi içinde Kandıra Belediye Başkanlığı'na yapılan itirazlarda değerlendirme kapsamına alınmış olup,

10- Yüksel ECER, 06.09.2017 tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 507 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmının "Konut Alanı"nda kalmasına karşın askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında tamamının "Park Alanı"nda kaldığını ifade ederek, mağduriyetinin giderilmesi ve parselinin tamamının "Konut Alanı" olarak düzenlenmesi ile ilgili itiraz etmektedir. Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parselin büyük bir kısmının askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Park Alanı", kalan kısmının ise "Mevcut Konut Alanı", "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve imar yolunda kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu itiraz, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." ifadesi gereği aynı bölge içerisinde kaldırılan park alanı büyüklüğü kadar yeni bir park alanı önerilmesi gerektiğinden, park alanının büyüklüğü değiştirilmeksizin Maliye Hazinesine ait 505 nolu parseli ve tescil harici alanı da içine alacak şekilde doğu yönünde kaydırılması ve kaydırılan park alanından kalan kısmın ise 145 ki/ha yoğunluk ile "Mevcut Konut Alanı" olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

11- Kandıra Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 11.09.2017 tarih ve 7291 sayılı yazısı ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 121, 122, 123, 124 nolu adalar ve 124 nolu adanın güneyindeki park alanı olarak tescil edilmiş parsel ile 1239 nolu parselin güneyindeki tescil harici alanın mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmasına karşın askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırı dışında kaldığını ifade ederek, planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi ile ilgili itiraz etmektedir. Yapılan inceleme neticesinde, 1239 nolu parselin güneyindeki tescil harici alanın ilgili kurum görüşleri çerçevesinde "Orman Alanı" lekesi içerisinde kaldığı belirlenmiştir. Söz konusu itiraz, 121, 122, 123, 124 nolu adalar ve 124 nolu adanın güneyindeki park alanı olarak tescil edilmiş parselin meri uygulama imar planının 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

12- Vasıf KANYILMAZ, 11.08.2017 tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 173 nolu parselinin askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırı dışında kaldığını ifade ederek, bahse konu parselin plan onama sınırı içine alınması ile ilgili itiraz etmektedir. Yapılan inceleme neticesinde söz konusu parselin ilgili kurum görüşleri çerçevesinde "Mutlak Tarım Alanı" lekesi içerisinde kalması sebebiyle plan onama sınırı dışında kaldığı belirlenmiştir. Söz konusu itiraz ilgili kurum görüşü, meri mevzuat ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

B

13- Hüseyin ÖZ ve Özten ÖZ, 08.08.2017 tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 110 ve 111 nolu parsellerin askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Ekoturizm Alanı”nda kaldığını ifade ederek, “Konut Alanı” veya “Konut Genişleme Alanı” olarak planlanması ile ilgili itiraz etmektedir. Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parselin askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili kurum görüşleri çerçevesinde “Mutlak Tarım Alanı” lekesi içerisinde kaldığı, bununla birlikte jeolojik-jeoteknik etütünün bulunmadığı, dolayısıyla plan onama sınırı dışında bırakıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu itiraz ilgili kurum görüşü, meri mevzuat ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

14- Zehra AKGÜN vekaleten Nilgün UMUTLU, 11.08.2017 tarihli dilekçesi ile, Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24c.06a nazım imar planı paftası, 1074 nolu parselinin bir kısmının askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırı dışında bırakıldığını ifade ederek, bahse konu parselin tamamının plan onama sınırı içine alınması ve mağduriyetinin giderilmesi ile ilgili itiraz etmektedir. Yapılan inceleme neticesinde söz konusu parselin bir kısmının jeolojik-jeoteknik etütünün bulunmaması sebebiyle askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu itiraz, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesinde "(6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz." ifadesi gereği parselin kalan kısmına ait onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporunun bulunmadığı belirlendiğinden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 25695,2** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesine istinaden, 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.05.10.2017

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.10.2017 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kandıra Belediyesi, Cebeci Mahallesi, F24.d.10.b-F24.c.06.a nazım imar planı paftalarında yaklaşık 150 hektarlık alanda hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 15.06.2017 tarih ve 367 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

23./10/2017

Başkan V.
Mehmet Zekeriya ÖZAK



Katip Üye
Berna ABİŞ

Katip Üye
Tuba ŞENSOY