




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	14.11.2019
	Karar No	426
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	14.06.2019	2019-612682
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 14.11.2019 Perşembe günü saat 14:00 'da yaptığı toplantısında alınan 426 sayılı karardır.		

KONU:

Kandıra Belediyesi sınırlarında yer alan meskun ve gelişme alanlarına yönelik 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 12.09.2019 tarih ve 46. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi sınırları dahilinde yer alan meskun ve gelişme alanlarının değişen mekânsal ihtiyaçlar doğrultusunda yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Kandıra Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.07.2018 tarih ve E.5852 sayılı yazısı ile, İlçede bölge halkının sosyal dinamikleri ile oluşmuş kentsel kullanımların ihtiyaca cevap vermemesi ve halihazırda tamamlanmış kadaströ yenilemesi ve imar uygulaması çalışmalarında karşılaşılan sorunlara çözüm bulmak adına meskun ve gelişme alanlarının yeniden düzenlenmesinin talep edildiği belirlenmiş olup söz konusu talep doğrultusunda 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Teklif edilen imar planı kapsamında; yeni ulaşım projelerinin de etkisiyle kentin büyüme eğilimleri dikkate alınarak gelişme alanlarının bir kısmının revize edilmesi ve yeni gelişme bölgelerinin planlanması, mevcut yerleşim alanında yapılan kadaströ yenilemesi ve imar uygulaması çalışmalarında ortaya çıkan problemlerin çözülmesine olanak sağlayacak şekilde bölgedeki bazı kentsel kullanımların ihtiyaçlar doğrultusunda yeniden düzenlenmesi, ilçe merkezinde kalmış kentsel çalışma alanları ve sanayi alanlarının dönüştürülmesi hedeflenmiştir.

Bu doğrultuda;

- Üst ölçekte planlanan Ağva-Kaynarca devlet yolu projesi ile mevcut yerleşim alanı arasında kalarak mevzii imar planlarının da etkisi ile yapılaşma baskısının arttığı, ilçenin girişi konumundaki diğer tarım alanları ve mevcut planlı sahalar ile bütünleşebilecek bazı bölgelerin gelişme alanı olarak planlandığı, ayrıca meri nazım imar planında yer alan bazı gelişme lekelerinin yeniden düzenlenmek suretiyle korunduğu belirlenmiştir.





-Planlanan gelişme alanlarında, ilçenin kırsal kimliği de düşünülerek düşük yoğunluğa sahip konut ve ticaret birimlerinin oluşturulduğu, böylelikle her bir gelişme lekesinin nüfusu 0-5000 kişi aralığında olacak şekilde belirlendiği ve bu nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının erişilebilirlik, topoğrafya vb. kriterler göz önüne alınarak her bir bölge için ayrı ayrı düzenlendiği ve Kandıra İlçesi içerisinde tüm gelişme alanlarına ait sosyal donatı tablolarının kaldırılarak sosyal ve teknik altyapı alanlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarıldığı,

-Planlanan gelişme alanlarında belirlenen düşük yoğunluklu konut ve ticaret alanlarına ait yapılaşma koşulları doğrultusunda hesaplanan yoğunluk değerlerinin nazım imar planına aktarıldığı,

- Ağva-Kaynarca devlet yolu ile Ağva-İstanbul yolu arasında bağlantı sağlayan imar yolunun gelişme sahasından geçen kısmının kaldırıldığı, Ahmet Ali Caddesi'nin geçtiği 20.00 metrelik imar yolunun bölgede şuyulandırma olduğu gerekçesi ve kamulaştırma bedelinin düşürülmesi amacıyla 15.00 metreye düşürüldüğü, yeni planlanan gelişme alanlarında ulaşım ağının topoğrafya ve tasarım kurgusuna göre oluşturulduğu, meskun planlı saha içerisinde yer alan imar yolları güzergahlarının güncel kadaströ verilerine göre yeniden düzenlendiği,

- Bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda ilçe merkezinde şekillenen ticaret dokusunun planlı bir gelişme gösterebilmesi için ilçe merkezinde sınırlı bir alanda yer alan 3. Derece tali iş merkezi kullanımının mevcut arazi kullanımı doğrultusunda genişletildiği, planlama alanının batısında Çalköy-Seyrek yoluna bağlantı sağlayan Ali Ahmet Caddesi'nde bu güzergahta yapılaşmasını tamamlamış eğitim alanlarının da varlığı dikkate alınarak yol boyu ticaret işlevinin geliştirilmesi amacıyla cadde boyunca 3. Derece tali iş merkezinin planlandığı,

-İlçe merkezinden geçen Namazgah Deresinin ıslahı ve çevresinde inşa edilen Namazgah Kültür Merkezini kapsayan rekreasyon alanının ilçeye katacağı açık alan katkısı ve yeni bir merkez oluşturulmasını içeren plan kurgusunun desteklenmesi için bu alana yakın oto tamircisi ve diğer atölyelerin bulunduğu alanın ilçe merkezinden ayrıştırılması öngörülerek bu alanın küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanı ve yönetim merkezi kullanımının 1. Derece tali iş merkezine dönüştürüldüğü, söz konusu işlevlerin taşınabileceği planlama alanının doğusunda mevcut sanayi alanlarına daha yakın bir konumda yeni bir küçük sanayi alanının planlandığı,

-Meskun konutlarına yakın ancak büyüklüğü ve konumu itibarıyla gelişme konut alanına dahil edilemeyecek bazı alanların meskun konut alanı olarak planlandığı,

-Planlama alanı içerisinde yer alan meskun yerleşim alanlarında bölgede ihtiyacı duyulan kentsel kullanımlara yönelik plan değişikliği yapıldığı,

- Meskun saha içerisinde yapılan düzenlemeler sonrasında ticaret ve konut alanlarına ait yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlenerek plana aktarıldığı,

-İlçe genelinde güncel etüt verilerinin nazım imar planına işlendiği,

- Planlama alanının doğusunda Akbal Mahallesi sınırlarında yer alan sanayi lekesinin sanayi adaları, iç yollar ve gerekli donatı alanlarını gösterecek şekilde yeniden planlandığı,

- Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün talep yazılarına istinaden arkeolojik sit alanı sınırı ve koruma alan sınırlarının imar planlarına işlendiği,

-Akdurak Mahallesi sınırlarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından planları onaylanan 3 adet riskli alanın sınırları içerisindeki plan kararlarının kaldırıldığı,



-Planlama sınırlarını kapsayan plan onama sınırı ile gelişme alanlarındaki uygulama yapılacak imar planı sınırının yeniden düzenlendiği,

-29030 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10. Maddesi gereği 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan gösterimlere uygun olarak yeniden düzenlendiği, söz konusu planlara ait plan notları ile lejant paftalarının revize edildiği,

- Kandıra İlçesine ait imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere tüm kamu kurum ve kuruluşlarından bu bölgeyi ilgilendiren yatırım programları ile ilgili kurum görüşü alındığı ve bu doğrultuda güncel orman verilerinin ve askeri alan sınırlarının kadastro, mülkiyet ve kurum görüşleri doğrultusunda imar planlarına aktarıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; kentin gelişme eğilimleri, sorunları ve potansiyelleri dikkate alınarak hazırlanan, nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı imar planı teklifi; Orhan Mahallesi sınırlarında yer alan 202 adanın diğer tarım alanında kalan kısmının kamusal terkleri yapılmak üzere meskun konut alanı düzenlenmesi ve Akdurak Mahallesi sınırlarında yer alan Kandıra Yolu'na paralel yan yola cepheli 265 adanın diğer tarım alanında kalan kısmının kamusal terkleri yapılmak üzere 3. Derece tali iş merkezi düzenlenmesi ve küçük imalathanelerin taşınması öngörülen küçük sanayi alanının kamu mülkiyetlerinde düzenlenmesinin ekonomik açıdan daha doğru bir karar olacağı gerekçesiyle kaldırılarak yer seçiminin sonraki planlama sürecinde değerlendirilmesi suretiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği İÇDP-218,187, NİP-832,23, NİP-842,38 (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 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 Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 06.11.2019

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.11.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kandıra Belediyesi sınırlarında yer alan meskun ve gelişme alanlarına yönelik 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-İmzalıdır.

Başkan
Tahir BÜYÜKAKIN

Katip Üye
Berna ABİŞ

Katip Üye
Fatmanur ÇELİK