



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALIŞINCA ÖLÜYÖK</small>	Karar Tarihi	10.09.2020
	Karar No	353
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.08.2020	2020-1153365
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 10.09.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 353 sayılı karardır.		

KONU:

Kandıra Belediyesi, Kefken Mahallesi, F24.d.10.c nazım, F24.d.10.c.04.b.- 01.a.- 01.d - 03.a uygulama imar planı paftaları, 168 ada 1 No'lu parselin batısında yer alan tescil harici alan, 136 ada 4 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan ile birlikte, 149 ada 32 No'lu, 166 ada 10 No'lu, 167 ada 1 No'lu, 205 ada 5 No'lu, parsellerde hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.08.2020 tarih ve 89. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Kefken Mahallesi, F24.d.10.c nazım, F24.d.10.c.04.b (eski 34N2D-3A), F24.d.10.c.01.a.-01.d-03.a uygulama imar planı paftaları, 168 ada 1 No'lu parselin batısında yer alan tescil harici alan, 136 ada 4 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan ile birlikte, 149 ada 32 No'lu, 166 ada 10 No'lu, 167 ada 1 No'lu, 205 ada 5 No'lu, parsellere ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Kocaeli Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından, Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Kefken Mahallesi, F24.d.10.c nazım, F24.d.10.c.04.b (eski 34N2D-3A), F24.d.10.c.01.a.-01.d-03.a uygulama imar planı paftaları, 168 ada 1 No'lu parselin batısında yer alan tescil harici alan, 136 ada 4 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan ile birlikte, 149 ada 32 No'lu, 166 ada 10 No'lu, 167 ada 1 No'lu, 205 ada 5 No'lu, parsellere ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin **11.01.2018 tarih ve 36 sayılı kararı** ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının kanuna aykırı olarak hazırlandığı, hak kaybına sebebiyet verildiği, LNG istasyonu kurulacağı gerekçesiyle imar planında "Ticaret Alanı"nda kalan 205 ada 5 No'lu parselin, "ibadet ve kentsel hizmet" alanında kalan 167 ada 1 No'lu parsel ve "Konut Alanı"nda kalan 166 ada 10 No'lu parsel kaydırıldığı, hazinenin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkının engellendiği iddialarıyla planın iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle dava açıldığı, davanın imar mevzuatı, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olduğu gerekçesiyle Kocaeli 1. İdare Mahkemesi 2019/1074 karar numarası ile davanın reddine karar verildiği, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi, Dördüncü İdare Dava Dairesi' nin 2019/2242 esas, 2020/275 karar sayılı kararı ile ise Kocaeli 1. İdare Mahkemesi 2019/1074 sayılı kararının hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle, dava konusu planların iptali yönünde hüküm verildiği anlaşılmıştır.





Öncelikle, dava konusu planlama alanına ilişkin imar planı süreci irdelendiğinde; Yıldız Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanarak 14.02.1989 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 136 adanın doğusundaki tescil harici alanın “Park Alanı”, 168 ada 1 No’lu parselin batısında yer alan tescil harici alanın kıyı ve açık alan kullanımı, 205 ada 5 No’lu parselin küçük bir kısmının H:7.50 yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alanı”, kalan kısmının kıyı ve açık alan kullanımı, 167 ada 1 No’lu parselin büyük bir kısmının “Meydan” ve 25.00 m.lik imar yolu, kalan kısmının H:7.50 yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alanı”, 166 ada 10 No’lu parselin 5/A-2/3 ve 0.25/0.60 yapılaşma koşulları ile “Turizm ve 2. Konut Yerleşme Alanları”, H:7.50 yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alanı” ve “Otopark Alanı”nda kaldığı tespit edilmiştir.

20.11.2006 tarih ve 2016/11264 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda 08.12.2006 tarih ve 26370 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak ilan edilen, İstanbul ili, Ağva İlçesinden başlayarak, Belediyemiz Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi sınırları içerisindeki Karadeniz kıyı kesimini ve Sakarya İli sınırları içerisinde kalan bir kısım alanı kapsayan Kocaeli-Sakarya Kıyı Bandı Kültür Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde yer alan yaklaşık 1065,7 hektarlık alanın 19.09.2016 tarih ve 2016/9251 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden KTKGB dışarısına çıkarılması ve Kandıra İlçesi sahil kesimi planlama bölgeleri kıyı kenar çizgisinden itibaren 100 metrelik bant içerisindeki alanlara dair kısmi yapılaşma kararının alınmasına ilişkin kabul edilen Kandıra Belediye Meclisinin 08.05.2017 tarih ve 30 ile 06.06.2017 tarih ve 32 sayılı kararları ve ekleri çerçevesinde yeni plan kararlarının üretilmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı tekliflerinin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlandığı anlaşılmaktadır.

Yukarıda belirtilen Bakanlar Kurulu Kararı ve Meclis Kararlarına istinaden hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi’nin 15.06.2017 tarih ve 366 sayılı kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 11.07.2017-11.08.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılan “Kefken ve Kurtyeri Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı”nda davaya konu alanlardan 136 adanın doğusundaki tescil harici alan meri imar planında “Park Alanı” ,205 ada 5 No’lu parselin doğusu ile 168 ada 1 No’lu parselin batısındaki tescil harici alanın 90 ki/ha yoğunluk ile “Ticaret Alanı”, 166 ada 10 No’lu parselin batısında bir kısmı ile 149 ada 31 No’lu parselin güneybatısındaki tescil harici alanın (meclis kararında sehven tescil harici alan olarak ifade edildiği tespit edilen mülkiyeti Kandıra Belediyesi’nde olan 149 ada 32 No’lu parsel) “Mevcut Konut Alanı”, 167 ada 1 No’lu parselin ise meri nazım imar planında “İbadet Alanı” kullanımında kalmakta iken; 136 adanın doğusundaki tescil harici alan üzerinde Kefken, Kerpe ve Cebeci gaz arzını karşılamak amacıyla LNG istasyon kurulacağı talebinin yer aldığı İzgaz’ın 10.08.2017 tarih ve 9963 sayılı yazısı doğrultusunda söz konusu alanlarda 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlandığı tespit edilmiştir.

İzgaz’ın talebi doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planında 136 adanın doğusundaki tescil harici alanın “Park ve Yeşil Alan” olan kullanımı “Teknik Altyapı Alanı” olarak düzenlenmiş, kaldırılan park alanının ise 205 ada 5 No’lu parselin doğusunda, 168 ada 1 No’lu parselin batısındaki tescil harici alanlar ile 149 ada 32 No’lu parselde, 167 ada 1 No’lu parselin kuzeyinde ve 166 ada 10 No’lu parselin batısında bir kısmının park alanı olarak düzenlenmesi suretiyle karşılanmış ve 205 ada 5 No’lu parselde yer alan “Teknik Altyapı Alanı”nın cephe alabilmesi için kuzey yönünde genişletilmiş olup, İmar ve Bayındırlık Komisyonu Kararının alındığı tarihte, söz konusu alanları da kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun Kandıra Belediye Meclisince onaylanmadığı, dolayısıyla bahse konu plan değişikliğinin sadece 1/5000 ölçekli nazım imar planında



yapılması sureti ile Belediyemiz Meclisinin 11.01.2018 tarih ve 36 sayılı kararıyla tadilen onaylandığı; 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 09.05.2018 - 09.06.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan söz konusu plana yasal askı süresi içerisinde Kocaeli Valiliği, Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı-İzmit Emlak Müdürlüğü tarafından “Hazine hak ve menfaatlerinin ihlaline ve ileride telafisi güç veya imkansız durumlara meydan vermemek adına” itiraz edildiği ve yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu Belediyemiz Meclisinin 16.08.2018 tarih ve 450 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında bahse konu itirazın “*söz konusu düzenlemenin kullanım kararı olarak yerinde bir karar olduğu ve herhangi bir şekilde yoğunluk artışına neden olmadığı, ayrıca vatandaş mağduriyetlerini ve kamulaştırma maliyetlerini en aza indirmek adına “Teknik Altyapı Alanı”nın ve “Park ve Yeşil Alan”ın kamu parselleri üzerinde düzenlenmesine öncelik verildiği*” belirlendiğinden **uygun görülmediği** tespit edilmiştir.

Ayrıca üst ölçekli plan kararları doğrultusunda hazırlanarak Kandıra Belediye Meclisi'nin 02.04.2018 tarih ve 28 sayılı kararı ile uygun görülen ve Belediyemiz Meclisinin 13.06.2018 tarih ve 346 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dava konusu 136 adanın doğusundaki tescil harici alanın E:0.30 yapılaşma koşulu ve tüm cephe hatlarından 5.00 m çekme mesafesi ile “Teknik Altyapı Alanı”, 168 ada 1 No'lu parselin batısında yer alan tescil harici alan ile 149 ada 32 No'lu parselin “Park Alanı”, 205 ada 5 No'lu parselin bir kısmı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalmakla birlikte kalan kısmının “Teknik Altyapı Alanı” ve “Park Alanı”, 167 ada 1 No'lu parselin “Park Alanı”, E:1.00 yapılaşma koşulu ve tüm cephe hatlarından 3.00 m çekme mesafesi ile “Cami Alanı” ve 7.00 m.lik imar yolu, 166 ada 10 No'lu parselin bir kısmı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalmakla birlikte kalan kısmının E:1.00 yapılaşma koşulu ve tüm cephe hatlarından 3.00 m çekme mesafesi ile “Resmi Kurum Alanı” ve “Park Alanı”nda kaldığı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 03.08.2018 - 03.09.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan söz konusu plana yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların Kandıra Belediye Meclisinin 01.10.2018 tarih ve 59 sayılı kararıyla değerlendirilerek, Belediyemiz Meclisi'nin 13.12.2018 tarih ve 662 sayılı kararı ile de yürürlüğe girmiştir.

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi, Dördüncü İdare Dava Dairesi' nin 2019/2242 esas, 2020/275 karar sayılı kararında yer alan iptal gerekçeleri irdelendiğinde;

- "... dava konusu 11.01.2018 tarih ve 36 sayılı meclis kararının konu kısmı ile karar kısmında, nazım imar planı dışında uygulama imar planının da hazırlanarak onandığı belirtilmesine rağmen, içerik kısmında sadece nazım imar planına münhasır onay verildiğinin belirtildiği, dolayısıyla işlemin içeriği ile sonuç kısmının birbirini tutmadığı, idarelerin ilgili yazışmalarından da bu meclis kararıyla sadece nazım imar planının onaylandığı, uygulama imar planının ilçe belediyesine bırakıldığı ve ilçe belediyesince sonradan davaya konu parselleri de kapsayan bir bölgeye ilişkin genel uygulama imar planının yapıldığı tespit edildiğinden, dava konusu 36 sayılı meclis kararının çelişkili olduğu, idari yargı denetimine elverişli şekilde tesis edilmediği, bu nedenle anılan meclis kararıyla onaylanan uygulama imar planı olup olmadığının tespit edilemediği, şayet meclis tarafından böyle bir karar alınmış ise bu plan yönünden büyükşehir meclisinin yetkisinin olmadığı..."

- "... dava konusu planlarla park alanının kaldırıldığı, bu park alanının yerine Hazine parselleri ile belediye parselinin park işlevine dönüştürüldüğü, anılan alan ile Hazine parsellerinin aralarındaki mesafenin bilirkişi raporunda da görüleceği üzere yaklaşık 1.5 km olduğu, iki alan arasında ayrıca orman alanı ile birçok yollar bulunduğu, dolayısıyla önceki park alanı çevresinde yer alan kişilerin bu yeni park alanına yaya olarak erişiminin mümkün olmadığı bu itibarla yeni ayrılan park alanının aynı halka hizmet edecek şekilde eşdeğer



nitelikte olmadığı, ve yine yeni oluşturulan parkların ayrı ayrı parsellerde küçük bir şekilde oluşturulmasıyla park alanının bütünlüğünün ve kullanımının da bozulduğu..."

- "... dava konusu meclis kararının mevzuata aykırı şekilde alındığı, çelişkili bir karar olduğu, planların da şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı olarak yapıldığı..." gerekçeleriyle iptal edildiği anlaşılmıştır.

İlgili Mahkeme kararında yer alan iptal gerekçeleri doğrultusunda;

*166 ada 10 No'lu parselin batı kesiminin

a) 1/5.000 ölçekli nazım imar planında 140 k/ha yoğunluğa sahip Mevcut Konut Alanı

b) 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise KAKS:0.50, A-2 yapılaşma koşuluyla Konut Alanı olarak düzenlenmesi,

*149 ada 31 No'lu parselin güneyinde kalan tescil harici alan ile 167 ada 1 No'lu parselin bir kısmının

a) 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Park ve Yeşil Alanlar

b) 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında Park Alanı olarak düzenlenmesi,

*168 ada 1 ve No'lu, 205 ada 1, 2, 4, 5 No'lu parsellerin bir kısmının

a) 1/5.000 ölçekli nazım imar planında 180 k/ha yoğunluğa sahip Ticaret Alanı (T2)

b) 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise tüm cephe hatlarından 5.00 mt yapı yaklaşma mesafeli olmak suretiyle E:0.60, Yençok:6.50 mt. Yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı olarak düzenlenmesi,

*136 ada 4 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alanın

a) 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Teknik Altyapı Alanı

b) 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise tüm cephe hatlarından 5.00 mt yapı yaklaşma mesafeli olacak şekilde, E:0.30 yapılaşma koşulu ile Teknik Altyapı alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlandığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, ilgili mahkeme kararında yer alan plan iptali gerekçelerinin bertaraf edilmesi ile plansız alan konumuna düşen bölgede imar faaliyetlerinin ve kamu hizmetlerinin aksamaması adına Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım ve uygulama imar planları;

• Plan değişikliğiyle tamamı Teknik Altyapı Alanı olarak öngörülen 136 ada 4 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alanın, ilgili mahkeme kararı ile iptal edilen plan öncesinde tamamının Park ve Yeşil Alan fonksiyonunda kaldığı göz önünde bulundurularak,

a) Teknik Altyapı Alanı olarak öngörülen 136 ada 4 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alanın yüzölçümünün halihazırdaki yapıya göre azaltılması ve oluşan yapı adasının uygulama imar planında tüm cephelerden 5.00 mt yapı yaklaşma mesafesi ve E:0.50 yapılaşma koşuluna sahip Teknik Altyapı Alanı olarak düzenlenmesi

b) Teklif edilen teknik altyapı alanının kalan kısmı ile batısında yer alan 7.00 mt genişliğindeki imar yolunun nazım ve uygulama imar planlarında Park ve Yeşil Alanlar olarak düzenlenmesi,

• 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında 136 ada 4 No'lu parselin güneyinde kalan imar yolu ile 141 ada 8 No'lu parselin güneyinde kalan imar yollarında sürekliliğin sağlanması adına, oluşturulan teknik altyapı alanı ile park ve yeşil alanlar kullanımı arasında,



doğu-batı istikametli, 7.00 mt genişliğinde İmar Yolu oluşturulması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41241006, UİP-41345833** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b, 7-c ve 14. maddesi gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 20.08.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.09.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kandıra Belediyesi, Kefken Mahallesi, F24.d.10.c nazım, F24.d.10.c.04.b.- 01.a.- 01.d - 03.a uygulama imar planı paftaları, 168 ada 1 No'lu parselin batısında yer alan tescil harici alan, 136 ada 4 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan ile birlikte, 149 ada 32 No'lu, 166 ada 10 No'lu, 167 ada 1 No'lu, 205 ada 5 No'lu, parsellerde hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye