




**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇAĞIŞINCA ÖLÜYÜN</small>	<b>Karar Tarihi</b>	15.04.2021
	<b>Karar No</b>	170
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	05.03.2021	2021-1430641
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Nisan ayı 1. birleşimi 15.04.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 170 sayılı karardır.		

**KONU:**

Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi G22.b.19.a nazım imar planı paftası, 569, 568, 572, 573, 5603, 585 No'lu adalar ile 587 ada 20 No'lu parsel ve 569 ada 1 No'lu parselin batısında kalan tescil harici alan, 735 ada 3 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan, 587 ada 20 No'lu parsel ve 585 ada 2 No'lu parsel arasında kalan tescil harici alanda hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 12.11.2020 tarih, 436 sayılı kararı ile kabul edilen nazım imar planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 11.03.2021 tarih ve 42. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, G22.b.19.a nazım imar planı paftasında 569, 568, 572, 573, 5603, 585 nolu adalar ve 587 ada 20 nolu parsel ile 569 ada 1 nolu parselin batısında kalan tescil harici alan, 753 ada 3 nolu parselin doğusunda kalan tescil harici alan, 587 ada 20 nolu parsel ile 585 ada 2 nolu parsel arasında kalan tescil harici alana ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 12.11.2020 tarih, 436 sayılı kararı ile kabul edilen, 3194 Sayılı Kanun'un 8-b maddesine istinaden 04.02.2021- 04.03.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planına yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Çayırova Belediye Başkanlığı'nın talebi doğrultusunda, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi, G22.b.19.a nazım imar planı paftasında 665 kişi/ha yoğunluğa sahip Mevcut Konut Alanı fonksiyonunda kalan 5603 ada 12, 13, 14, 15, 16, 17 ve 18 nolu parselleri de kapsayan alanda, Çayırova Belediye Başkanlığı tarafından, Çayırova İlçesi sınırları dahilinde sürdürülebilir ve nitelikli bir yeşil aks oluşturmak adına

a) 665 k/ha yoğunluğa sahip Mevcut Konut Alanı kullanımlı 5603 nolu ada ile söz konusu adanın içerisinde kalan, tescil harici Park ve Dinlenme Alanı, 255 kişi/ha yoğunluğa sahip 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı fonksiyonlu 585 ada 1 nolu parsel, 330 kişi/ha yoğunluğa sahip Mevcut Konut Alanı kullanımlı 585 ada 2 nolu parsel ve güneybatısında, Park ve Dinlenme Alanı fonksiyonlu tescil harici alanın tek bir yapı adası şeklinde düzenlenerek oluşan adanın kuzey kesiminin Mevcut Konut Alanı, güneydoğu kesiminde ise bir miktar alanın Mevcut Konut Alanı, bir kısmının 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı (M3) olarak düzenlenerek, adanın güney kesiminin bölge parkı olarak kullanılmasına olanak sağlayacak şekilde Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlenmesine,



b) 5603 nolu adanın güneyinde kalan doğu- batı istikametli, 24.00 mt. genişliğindeki imar yolunun 15.00 mt. olarak düzenlenerek 531 nolu adanın kuzeyinde kalan 24.00 mt genişliğindeki imar yolu ile kavşak yapacak şekilde düzenlenmesine

c) Ortaöğretim Tesis Alanı kullanımlı 569 ada 1 nolu parselin yüzölçümü küçültülerek ada formunun düzenlenmesine,

d) Mevcut Konut Alanı kullanımlı 568 ada 2 nolu parsel, 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı fonksiyonu 573 ada 1 parsel ve 572 ada 2 nolu parselin bir kısmı ile, 572 ada 3 ve 4 nolu parseller ve 573 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 nolu parsellerin tamamı bununla birlikte söz konusu parsellerin arasında kalan tescil harici alanın yeşil aksların sürekliliğinin sağlanması adına Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği, 572 ada 1 nolu parselin tamamı ile 568 ada 4 nolu parselin bir kısmı, 573 ada 1 parsel ve 572 ada 2 nolu parselin bir kısmının Mevcut Konut Alanı olarak düzenlenmesine,

e) 735 nolu adanın doğusunda kalan, Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı tescil harici alanın 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı olarak düzenlenmesine,

f) 572 ve 573 nolu adaların güneyinde kalan, Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı tescil harici alanın 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin plan değişikliğinin sunulduğu ve söz konusu teklifin

\* 5603 nolu adanın batısında, kuzey-güney istikametli 15.00 mt genişliğinde imar yolu oluşturulması, ulaşım akslarındaki değişiklik sonucu oluşan imar adalarında nüfus yoğunluklarının 568, 5603 ve 585 nolu adaların bulunduğu mevcut konut alanları için 600 kişi/ha olarak, 585 ada 1 nolu parselin kaldığı 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı nüfus yoğunluğunun ise 300 kişi/ha olarak

\* Yüzölçümünde azalma öngörülen 569 ada 1 nolu parseldeki Ortaöğretim Tesis Alanının yüzölçümünün meri imar planlarındaki yüzölçümü korunarak ada formunun düzenlenmesi suretiyle Belediyemiz Meclisi' nin 12.11.2020 tarih, 436 sayılı kararı ile tadilen kabul edilen ve 3194 Sayılı Kanun'un 8-b maddesine istinaden 04.02.2021- 04.03.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, 600 kişi/ha yoğunluğa sahip Mevcut Konut Alanı ile Park ve Dinlenme Alanı fonksiyonlarında kalan 5603 ada 12, 13, 14, 15, 16, 17 ve 18 nolu parsellerin maliki olduğunu ifade eden itiraz sahibinin

a) Plan değişikliği ile öngörülen yapı adasında 270 mt. derinliğe sahip parseller oluşmasına sebebiyet verildiği, dolayısıyla parsellemeye imkan verilmediği ve mülkiyet hakkının ihlal edildiği,

b) 25.00 mt genişliğindeki imar yollarının 15.00 mt ve 10.00 mt olarak düzenlenmesinin meri mevzuata aykırılık teşkil ettiği

c) Daha önceki planın onayı için şarta bağlı olarak itiraz sahipleri tarafından terk edilen 8.000 m2 alanın iadesi ile birlikte emsal değerinde öngörülen 0.1 lik azalmanın düzenlenmesi,

d) Bu planın kesinleşmesi halinde, söz konusu bölgede daha önce yapılan plan değişikliği için ödenen harç bedellerinin itiraz sahiplerine ödenmesi,

e) Taşınmazın olduğu alanda yapılan imar planı değişikliğinin kamu yararına aykırılık teşkil ettiği,

f) Yapılan plan değişikliğinin üst ölçekli planlara aykırılık teşkil ettiği gerekçeleriyle bahse konu parsellerde yapılan değişikliğin iptal edilerek, yukarıda ifade edilen hususlara uygun olacak şekilde değişiklik yapılması yönünde itirazda bulunulduğu anlaşılmaktadır.

İtiraz konusu hususlar irdelendiğinde;

1) Bilindiği üzere Çayırova ve Gebze Bölgelerinin önemli lojistik ve sanayi merkezlerinden biri olması, bölgede yer alan tesislerin yüksek miktarda nüfusun istihdamına olanak tanıdığı buna mukabil nüfusun barınma ihtiyacının ise öncelik İstanbul olmak üzere, kalan kısmının ise çevre ilçelerden sağlanması hasebiyle nüfus sirkülasyonu başta ulaşım olmak üzere altyapı ve donatı alanlarının karşılanması hususunun kamuya ilave yükler



oluşturduğu, bölgede istihdam edilen nüfusun ihtiyaçları ve barınma arzının karşılanması adına sağlıklı, nitelikli ve kimlikli yaşam çevrelerinin oluşturulması, altyapı ile donatı alanı maliyetlerinden kaynaklanan ve kamu tarafından yüklenilen yükün azaltılması amaçlanarak, söz konusu plan değişikliğinin bölgede toplu yapılaşmanın teşvik edilmesi adına, dağınık parsellerin bir araya toplanması ile yapı adalarının düzenlendiği, öte yandan Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2014/1110 esas, 2015/1334 numaralı kararı ile itiraz konusu bölgede parsellasyon planlarının iptal edildiği, bölgede imar uygulamasının güncel uygulama imar planı dayanak alınarak yapılacağı, imar uygulaması neticesinde parsellerin oluşturulacağı, dolayısıyla mülkiyet hakkının ihlaline sebebiyet verildiği ve parsel oluşturulamayacağı yönündeki iddiaların dayanaktan yoksun olduğu,

2) Çayırova İlçesi'nin doğusundan başlayarak, doğu batı istikametli bir yeşil aksın, kentin kuzey-güney istikametli yeşil aksı ile birleştirilerek, verimli ve nitelikli yeşil alanlar ile birlikte, kentte sağlıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevrelerin oluşturulması, planlamanın süreklilik ilkeleri doğrultusunda da yeşil alan sürekliliğinin sağlanması adına yapılan ve itiraz konusu olan plan değişikliğinde, itiraz konusu parsellerin güneyinde kalan 24.00 mt genişliğindeki imar yollarının 15.00 mt olarak düzenlenmesi hususunun ise

- Bölgede nüfus ve nüfus yoğunluğunda azalmanın öngörülmesi

- Ana ulaşım şeması incelendiğinde; nüfusun yoğun bir şekilde öngörüldüğü alanlarda 24.00 mt genişliğe sahip imar yollarının korunduğu, plan değişikliği öncesinde genişliği 24.00 mt olan imar yolunun kuzey cephesinin nüfus yoğunluğuna sebebiyet verecek bir kullanım olmayan, aksine nüfus yoğunluğunun azalmasına vesile olan Park ve Dinlenme Alanı fonksiyonuna cepheli olması, dolayısıyla bu genişlikte bir yola ihtiyaç duyulmayacağı, imar yollarının genişliğinin azaltılmasıyla ortaya çıkan alanların yine kamuya özgülü bir kullanım olan, park ve dinlenme alanı miktarında artış yapılması için öngörüldüğü, yani bireysel faydadan ziyade kamu yararının ön planda tutulduğu, dolayısıyla itiraz dilekçesinde ifade edilen hususun mesnetsiz olduğu,

3) Yapılaşma koşullarından emsal değerinin itiraz konusu planın konusu olmadığı, bahse konu hususun uygulama imar planı ölçeğinde değerlendirilmesi gerektiği hususları mütalaa edilmektedir.

Tüm bunların yanında Belediyemiz Meclisi'nin 12.11.2020 tarih, 436 sayılı kararı ile tadilen kabul edilen nazım imar planında, 5603 nolu adanın batısında, kuzey-güney istikametli 15.00 mt genişliğinde imar yolu oluşturulması gerekçesi doğrultusunda ifade edilen yapı adalarında nüfus yoğunluklarının 568, 5603 ve 585 nolu adaların bulunduğu mevcut konut alanları için 600 kişi/ha olarak, 585 ada 1 nolu parselin kaldığı 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı nüfus yoğunluğunun ise 300 kişi/ha olarak, sehven belirtildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; meri mevzuat ve temel planlama prensipleriyle uyumlu olarak hazırlanan, bölgede nüfus azalması ve donatı artışı öngören, kent bütününde sağlıklı çevreler oluşmasına olanak tanıyan, yeşil aks bağlantısının sürdürülebilirliğini sağlayan, dolayısıyla kamu yararını ön planda tutan Belediyemiz Meclisi' nin 12.11.2020 tarih, 436 sayılı kararı ile kabul edilen, 3194 Sayılı Kanun'un 8-b maddesine istinaden 04.02.2021- 04.03.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planına yapılan itirazlar bireysel faydayı kamu yararının önünde tutarak, herhangi bir dayanaktan uzak olduğu gerekçesiyle **uygun görülmemekte**, bununla birlikte, plan değişikliğine konu yapı adalarında sehven belirtilen nüfus yoğunluklarının düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmektedir**.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41547322** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesi gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 30.03.2021



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.04.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Çayırova Belediyesi, Akse Mahallesi G22.b.19.a nazım imar planı paftası, 569, 568, 572, 573, 5603, 585 No'lu adalar ile 587 ada 20 No'lu parsel ve 569 ada 1 No'lu parselin batısında kalan tescil harici alan, 735 ada 3 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan, 587 ada 20 No'lu parsel ve 585 ada 2 No'lu parsel arasında kalan tescil harici alanda hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 12.11.2020 tarih, 436 sayılı kararı ile kabul edilen nazım imar planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Ak Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ, MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT'un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ile İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ'ın ret ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyeleri Mustafa GÜRSOY, Zeki KARATAŞ'ın çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye