



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	21.07.2022
	Karar No	391
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.03.2022	2022-2004639
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 21.07.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 391 sayılı karardır.		

KONU:

Kandıra Belediyesi, Cebeci Mahallesi, F24.c çevre düzeni, F24.c.01, F.24.c.06.a nazım imar planı paftaları 185 ada 1,2,3,4,5 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 16.12.2021 tarih ve 614 sayılı kararı ile kabul edilen 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine yasal askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 09.06.2022 tarih ve 64. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Cebeci Mahallesi, F24.c çevre düzeni, F24.c.01., F.24.c.06.a nazım imar planı paftalarında kalan 185 ada 1,2,3,4,5 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan, Belediyemiz Meclisi'nin 16.12.2021 tarih ve 614 sayılı kararı ile kabul edilen ve 3194 Sayılı Kanun'un 8-b maddesine istinaden 19.01.2022- 19.02.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planına yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; F24.c 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı paftasında Orman Alanı, Kentsel Gelişme Alanı ve plan onama sınırı dışında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 13.10.2017 tarihinde kabul edilen Kocaeli Sakarya Kıyı Bandı Kültür ve Koruma ve Gelişim Bölgesi Kocaeli Kesimi F24.c.01 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında ise bir kısmı Orman Alanı kalan kısmı ise plan onama sınırı dışında, Belediyemiz Meclisi'nin 12.01.2017 tarih ve 40 sayılı kararı ile kabul edilen F24.c.01 1/25.000 ölçekli nazım imar planında Gelişme Konut Alanı, Orman Alanı ve plan onama sınırı dışında, F.24.c.06.a 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftalarında ise Gelişme Konut Alanı, Orman Alanı ve plan onama sınırı dışında yer alan 185 ada 1,2,3,4,5 No'lu parsellere ilişkin

a) Kandıra Belediye Başkanlığı arşivinde 01.08.1997 onay tarihli, 5/Aİ-2/3, 0.25/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı kullanımlı mevzi uygulama imar planının bulunduğu

b) Mevzi imar planı olan alanların Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 13.10.2017 tarihinde kabul edilen Kocaeli Sakarya Kıyı Bandı Kültür ve Koruma ve Gelişim Bölgesi Kocaeli Kesimi 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı plan hükümleri 3.4. maddesinde "...*ilgili idaresince bu planın onama tarihinden önce 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca onaylanmış nazım, uygulama ve mevzi imar planları geçerlidir...*" şeklinde hükme bağlandığı,

c) Belediye Meclisimiz tarafından kabul edilen Kandıra Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları 3.17. maddesinde "...*ilgili idareler tarafından bu planın onay tarihine kadar geçen süre zarfında 3194 Sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerinin ön gördüğü şekilde hazırlanarak onaylanmış nazım, uygulama ve mevzi imar planları*



geçerlidir...” şeklinde hükme bağlandığı, dolayısıyla bahse konu parsellerde mevzi imar planları geçerli iken, meri imar planlarında Orman Alanı sınırlarından kaynaklı uyumsuzlukların olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu uyumsuzluğun giderilmesi ve mevzi imar planının geçerliliğini sağlamak adına 185 ada 1,2,3,4,5 No’lu parsellerin 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ise 65 kişi/ha yoğunluğa sahip Gelişme Konut Alanı ve parsellerin doğusunda kalan bir miktar alanın Park ve Yeşil Alanlar olarak düzenlenmesine ilişkin 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin Kandıra Belediye Başkanlığı’ nın 16.07.2021 tarih ve 8710 sayılı talep yazısına istinaden Daire Başkanlığımızca yapıldığı, Belediyemiz Meclisi’nin 16.12.2021 tarih ve 614 sayılı kararı ile kabul edildiği belirlenmiştir.

Kandıra Belediye Başkanlığı, bahse konu plana, yasal askı süresi içerisinde; Belediyemiz Encümeni’nin 23.12.2020 tarih ve 2434 sayılı kararı ile askı öncesi onayı, 07.04.2021 tarih ve 287 sayılı kararı ile askı sonrası onayı yapılan Cebeci Mahallesi 12. Bölge Parselasyon Planında belirlenen düzenleme ortaklık payının, fonksiyon değişikliği neticesinde sekteye uğrayacağı, telafisi mümkün olmayan çelişkilere sebebiyet vereceği, olası hukuki süreçler ile 12. Bölgede gerçekleştirilen parselasyon planı yürütmesinin durdurulabileceğini gerekçe göstererek itirazda bulunduğu, 185 No’lu adanın doğusunda park ve yeşil alanlar kullanımlı alanın Mevcut Konut Alanı, 185 ada 1 ve 2 No’lu parselin doğu kesiminin Park ve Yeşil Alan olarak düzenlenmesi, kaldırılan yeşil alana eş değer yüzölçümde alanın ise 131 No’lu adanın kuzeyinde kalan Orman Alanı kullanımlı tescil harici alanın Park ve Yeşil Alan olarak düzenlenmesi ile karşılanmasının talep edildiği anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak; meri mevzuat ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen çevre düzeni ile nazım imar planı değişikliklerine yapılan itiraz, planlama bölgesinde 3194 Sayılı Kanun’un 18. Maddesine istinaden yapılacak uygulamada ortaya çıkabilecek sorunlar ve müktesep haklarla gelen yapılaşma hakkı göz önünde bulundurularak ortaya çıkan ve kamuya yüklenecek ilave kamulaştırma maliyetlerinin bertaraf edilmesi adına, 131 adanın kuzeyinde kalan alana ilişkin ilgili kurum görüşü alınmadığı gerekçesiyle meri imar planlarındaki kullanımı korunmak suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-245424, NİP-41794040, NİP-41015951** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 06.07.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 21.07.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Kandıra Belediyesi, Cebeci Mahallesi, F24.c çevre düzeni, F24.c.01, F.24.c.06.a nazım imar planı paftaları 185 ada 1,2,3,4,5 No’lu parsellere ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi’nin 16.12.2021 tarih ve 614 sayılı kararı ile kabul edilen 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine yasal askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesi 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