



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	21.07.2022
	Karar No	392
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	12.05.2022	2022-2117317
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 21.07.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 392 sayılı karardır.		

KONU:

Kandıra Belediyesi, Kurtyeri Mahallesi, F24.d.10.d nazım imar planı paftası, 115 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 No'lu parseller ile 108 ada 18 ve 19 No'lu parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 09.06.2022 tarih ve 66. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Kurtyeri Mahallesi, F24.d.10.d nazım imar planı paftası, 115 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu parseller ile 108 ada 18 ve 19 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Kurtyeri Mahallesi, F24.d.10.d nazım imar planı paftası, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında 140 k/ha yoğunluğa sahip 'Mevcut Konut Alanı Düşük (50-200 ki/ha)' ve 'Park ve Yeşil Alan' kullanımlarında kalan 115 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu parseller ile 140 k/ha yoğunluğa sahip 'Mevcut Konut Alanı Düşük (50-200 ki/ha)', 'Genel Otopark' ve 'Park ve Yeşil Alan' kullanımlarında kalan 115 ada 7 nolu parselin 'Park ve Yeşil Alan' kullanımlarında kalan kısımlarının alandaki kamulaştırma maliyeti ve hâlihazırdaki kullanım durumu göz önünde bulundurularak 'Mevcut Konut Alanı Düşük (50-200 ki/ha)' olarak düzenlenmesi ve bu düzenlemeye karşılık eşdeğer alan ile öngörülen ilave nüfusun ihtiyacını karşılayacak donatı alanının 'Günübirlik Tesis Alanı' kullanımında kalan 108 ada 18 ve 19 nolu parsellerden karşılanmasına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği ile ilgili Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı ile Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne 26.04.2022 tarih ve 2096865 sayılı yazı ile görüş sorulduğu ve

Belediyemiz, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 13.05.2022 tarih ve 2117807 sayılı yazısı ile '... Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği İlke ve Esasları Madde 6.1'de belirtilen kullanımlar doğrultusunda parsel içerisinde otopark çözülmesi koşuluyla ulaşım açısından uygun görülmektedir...'

Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı - Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 28.04.2022 tarih ve 2100636 sayılı yazısı ile '... söz konusu parsellerde yapılması planlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin yukarıda bahsedilen gereklerin sağlanması kaydıyla uygun görüldüğü...';



Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 02.06.2022 tarih ve 3783296 sayılı yazısı ile '... 108 ada 18 ve 19 nolu parsellerde uygulama yapılmış olduğu, dolayısıyla bu alanda parselasyon tatbikinin mümkün olmadığı, bu nedenle de DOP'tan karşılanması gereken park alanının Hazineye ait 108 ada 18 ve 19 nolu parsellerden karşılanacak olması sebebiyle uygun görülmediği...' şeklinde görüş bildirmiş oldukları belirlenmiştir.

Her ne kadar, Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 02.06.2022 tarih ve 3783296 sayılı yazısı ile bahse konu plan değişikliğinin hazinenin hak kaybına sebep olacağı gerekçesiyle uygun görülmediğini belirtmiş olsa da, 3194 Sayılı Kanun'un 18. Madde uygulamasının yapıldığı bir bölgede mülkiyet sorununun imar uygulamasıyla çözüme kavuşturulamayacağı, kamulaştırmaya konu edilmesi gerektiği, yapılacak kamulaştırma ile de kamuya ilave bir maliyet yükleneceği anlaşılmaktadır. Kamu kaynaklarının korunması ve kamu yararının tesis edilmesi adına, kamulaştırmadan ziyade önceliğin kamuya özgülü alanlardan karşılanmasına verilmesinin kamuya yüklenecek ilave maliyetlerin bertaraf edilmesini sağlayacağı göz önünde bulundurulduğunda, kaldırılan donatı alanlarına eşdeğer yüz ölçümde alanın Maliye Hazinesi mülkiyetindeki alanlardan karşılanmasının kamu yararı ihtiva ettiği hususu mütalaa edilmektedir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, 115 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu parsellerin '*Park ve Yeşil Alan*' kullanımlarında kalan ve '*Mevcut Konut Alanı Düşük (50-200 ki/ha)*' olarak düzenlenmesi teklif edilen kısımlarının '*Günübirlik Tesis Alanı*' olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41674496** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 04.07.2022

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

KARAR:

Kandıra Belediyesi, Kurtyeri Mahallesi, F24.d.10.d nazım imar planı paftası, 115 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 No'lu parseller ile 108 ada 18 ve 19 No'lu parsellerde hazırlanan nazım 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