




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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇALIŞINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	15.06.2023
	<b>Karar No</b>	347
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	05.05.2023	2023-2782928
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 15.06.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 347 sayılı karardır.		

**KONU:**

Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi sınırları dahilinde muhtelif bölgelerde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 11.11.2022 tarih ve 626 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine 2. yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 11.05.2023 tarih ve 84. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi sınırları dahilinde Kandıra Merkez Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yasal askı süresi içerisinde yapılan bazı itirazların üst ölçekli plan kararları ile çelişmesi nedeniyle değerlendirilememesi ve bu süreçte tespit edilen eksiklik ve karşılaşılan sorunlara çözüm bulmak adına muhtelif bölgelerde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 11.11.2022 tarih ve 626 sayılı kararı ile onaylanarak 20.03.2023-20.04.2023 tarihleri arasında ikinci kez askıya çıkarılan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Kandıra Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.04.2023 tarih ve 39951 sayılı yazısı ile;

- Aydınlık Mahallesi, 669, 670 ve 672 No'lu konut adalarının bir kısmı, Çarşı Mahallesi, 805 No'lu ticaret adasının bir kısmı ile 152, 153 No'lu ticaret adalarının tamamının "Ayrık Nizam" olan yapılaşma koşullarının daha önce meri planda bitişik nizam olduğu gerekçesi ile "Bitişik Nizam" olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; Aydınlık Mahallesi, 669, 670 ve 672 No'lu konut adalarının "Ayrık Nizam" olan yapılaşma koşullarının bir kısmının revizyon öncesinde "Bitişik Nizam" olarak planlı olması sebebiyle 669, 670 ve 672 No'lu konut adalarının yapılaşma koşullarının bir kısmının "Bitişik Nizam" olarak planlanarak bölgenin yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüş**, Çarşı Mahallesi, 805 No'lu ticaret adasının bir kısmı ile 152, 153 No'lu ticaret adalarının tamamının "Ayrık Nizam" olan yapılaşma koşullarının "Bitişik Nizam" olarak düzenlenmesi ile yoğunluk değerlerinin çok fazla arttığı ve buna karşılık bölgede yeterli donatı alanı ayrılmamış olması sebebiyle plan bütünlüğü açısından değerlendirildiğinde planlamanın eşitlik ilkesine, nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil edeceği belirlendiğinden bahse konu talep **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir**.

- Plan değişikliği ile "Park Alanı" kullanımında kalan Orhan Mahallesi, 195 ada 40 (eski 10) No'lu parsel ve İSU'ya ait kanalın kıyısındaki bazı parsellerin bir kısmında İSU tarafından kamulaştırma yapıldığı belirtilerek, özel mülkiyete konu 195 ada 40 No'lu parsel başta olmak üzere, park alanı üzerindeki tüm parsellerin yoğun kamulaştırma maliyeti oluşturacağı gerekçesi ile planlama alanı içerisinde alternatif bir konut veya ticaret bölgesi planlanarak kamulaştırma maliyetinin önüne geçilmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu bölgede yer alan park alanının Belediyemiz Meclisinin 14.11.2019 tarih ve 426 sayılı kararı öncesi onaylanan imar planlarında da park alanı ve imar yolu kullanımında kaldığı, yeni bir plan kararı olmadığı belirlenmiş olup alanda yapılacak imar uygulaması



veya kamulaştırma işlemleri neticesinde mağduriyetin giderileceği belirlendiğinden bahse konu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

- Çarşı Mahallesi, 367 ve 400 No'lu adalar arasında yer alan kadastral yol boşluğunun imar planına 7.00 metrelik yol olarak işlenmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu adalar arasında ki kadastral yol boşluğunun revizyon öncesinde 7.00 metre yol olarak planlı olduğu, 400 No'lu adanın doğusunda yer alan parsellerin 7.00 metrelik yoldan cephe alacağı gerekçeleri doğrultusunda ada ayırım çizgisinin yeniden düzenlenmesi ile talebin plan bütünlüğü açısından değerlendirildiğinde planlamanın eşitlik ilkesine, nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği belirlendiğinden bahse konu talep **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

- Orhan Mahallesi, 577 ve 578 No'lu adalar arasında yer alan 10.00 metrelik imar yolunun devamlılığı olan bir yol olmadığı gerekçesi ile kaldırılması talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; 577 ve 578 No'lu adalar arasında yer alan 10.00 metrelik imar yolunun cepheli bulunduğu "Gündönümü Caddesi" dahilinde, revizyon öncesi imar planına göre yola terkin gerçekleştirilmiş parseller bulunduğu, mülkiyet dokusunun 10.00 metre genişliğindeki imar yoluna göre oluştuğu ve Gündönümü Caddesinin devamlığı olduğu gerekçesi ile yolun kaldırılması plan bütünlüğü açısından değerlendirildiğinde planlamanın eşitlik ilkesine, nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil edeceği belirlendiğinden bahse konu talep **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **PİN-729750** (1/50000 ÇDP), **PİN-41933561** (1/25000 NİP) ve **PİN-41621696** (1/5000 NİP) şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik tekliflerinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ve 5216 sayılı Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 22.05.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.06.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi sınırları dahilinde muhtelif bölgelerde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 11.11.2022 tarih ve 626 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine 2. yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Mehmet DİNÇ, Mahmut YANDIK, Ayhan YILMAZ, Şenay ÖNDER, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Güzin TAŞTEKİN, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Muhammet TURAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Bünyamin ÇİFTÇİ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Fatmanur ÇELİK, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Ahmet ÖZÜER, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Hatice AKKAYA, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Memetemin AKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT'un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTCİ, Gökhan YAMEN, Ünal ÖZMURAL, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT'un ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Güzin TAŞTEKİN**  
Katip Üye