




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	15.06.2023
	Karar No	349
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	05.05.2023	2023-2782316
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 15.06.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 349 sayılı karardır.		

KONU:

Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24.c.01.d.03.c, F24.c.06.a.02.b paftaları, 185 ada 1, 2 No'lu, 276 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 No'lu parseller ve civarındaki tescil harici alana ilişkin hazırlanan uygulama imar plan değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.05.2023 tarih ve 86. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Cebeci Mahallesi, F24.c.01.d.03.c, F24.c.06.a.02.b paftaları 185 ada 1 ve 2 No'lu, 276 ada 1,2,3,4,5,6 No'lu parseller ve civarındaki tescil harici alana ilişkin hazırlanan ve Belediyeleri Meclisi'nin 03.01.2023 tarih, 4 sayılı kararı ile kabul edilerek UİP-41109571 (Plan İşlem Numarası) almış uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Cebeci Mahallesi, F24.c.01.d.03.c, F24.c.06.a.02.b paftalarında tüm cephe hatlarından 5.00 mt yapı yaklaşma mesafeli olmak suretiyle E:0.20, Yençok:2 kat yapılaşma koşullarına sahip Gelişme Konut Alanı ile Park Alanı ve Orman Alanı fonksiyonlarında kalan 276 No'lu adada (eski 185 No'lu ada)

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 kaynaklan uyumsuzlukların giderilmesi adına 185 ada 1 ve 2 No'lu parsellerin bir kısmının yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılarak, A-2 KAKS:0.20 yapılaşma koşullarına sahip Gelişme Konut Alanı olarak, bahse konu parsellerin yanı sıra aynı yapı adasında kalan 276 ada 1,2,3,4,5,6 No'lu parsellerin kullanımı korunmak suretiyle yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılarak yapılaşma koşullarının A-2, KAKS:0.20 olarak ve bahse konu parsellerin kuzeyinde kalan bir miktar tescil



harici alanın Park Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin uygulama imar planı değişikliği teklifi sunulduğu, ancak Kandıra Belediyesi Meclisi'nin 03.01.2023 tarih, 4 sayılı kararında 276 No'lu adadan bahsedilmediği tespit edilmekle birlikte Kandıra Belediyesi İmar Komisyonununun 22.12.2022 tarihli raporunda belirtilmemesine rağmen ilgili meclis kararında 131 No'lu adanın kuzeyinde Orman Alanı kullanımlı bir miktar alanın Park Alanı olarak düzenlendiğinin ifade edildiği, ancak karar eki imar planı değişikliği paftalarında söz konusu alana ilişkin bir değişiklik yapılmadığı göz önünde bulundurulduğunda, belirtmenin sehven yapıldığı değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak; teklif edilen uygulama imar planının, 131 No'lu adanın kuzeyinde Orman Alanı kullanımlı bir miktar alana ilişkin Kandıra Belediye Meclisi Kararında sehven belirtilen hususun meri nazım imar planlarına aykırılık teşkil ettiği ancak 185 ada 1, 2 No'lu parseller ile 276 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 No'lu parseller ve civarındaki tescil harici alanda hazırlanan kesiminin meri mevzuat ve temel planlama prensipleri ile Belediyemiz Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 391 sayılı kararı ile kabul edilen nazım imar planına uygun olduğu gerekçeleri ile 185 ada 1, 2 No'lu parseller ile 276 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 No'lu parseller ve civarındaki tescil harici alanda hazırlanan kesimi **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği şeklinde **UİP-41109571 PİN** (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.16.05.2023

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

KARAR:

Kandıra İlçesi, Cebeci Mahallesi, F24.c.01.d.03.c, F24.c.06.a.02.b paftaları, 185 ada 1, 2 No'lu, 276 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 No'lu parseller ve civarındaki tescil harici alana ilişkin hazırlanan uygulama imar plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye