


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	13.07.2017
	Karar No	431
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.06.2017	2017-85593
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2017 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 13.07.2017 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 431 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit ve Kandıra Belediyeleri sınırları içerisinde yer alan İzmit - Kandıra ve Ağva - Kandıra Devlet Yollarının imar planlarına aktarılması amacıyla hazırlanan ve Belediyemizi Meclisinin 12.01.2017 tarih ve 43 nolu kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 15.06.2017 tarih ve 109. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi ve Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi sınırları dahilinde hazırlanarak, Belediyemiz Meclisi'nin 12.01.2017 tarih ve 43 sayılı kararı ile onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi uyarınca askıya çıkartılan İzmit – Kandıra Devlet Yolu ve Ağva – Kandıra Devlet Yolu Projelerinin imar planlarına aktarılmasına yönelik plan değişikliğine yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Meclisi'nin 12.01.2017 tarih ve 43 sayılı kararı ile onaylanan ve 19.04.2017 – 19.05.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılan İzmit – Kandıra Devlet Yolu ve Ağva – Kandıra Devlet Yolu Projelerinin imar planlarına aktarılmasına yönelik plan değişikliğine yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar değerlendirilmiş olup;

1. İzmit Belediye başkanlığı 18.05.2017 tarih ve E.11237 sayı yazısı ile:

- a) Çayırköy Mahallesi 2434, 2446, 2448, 2449, 2450 ve 2453 nolu parsellerin batı sınırı ile İzmit – Kandıra Devlet Yolu projesine ait kamulaştırma sınırı arasında kalan tanımsız boşluğun uygulamada yaratacağı sıkıntıların önlenmesi adına yeniden değerlendirilmesini talep etmektedir. İtiraz konu alanının kadastroda tescil harici yol alanı olduğu ve uygulamada sıkıntı yaratmayacağı değerlendirilerek **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- b) Çayırköy İ-1 Gelişme Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 4190 ve 3117 nolu parsellerin arasında mevcutta Kandıra yoluna direk bağlantısı olan 17 metre genişliğindeki imar yolunun 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İzmit – Kandıra Devlet Yolu ile bağlantısının kesildiği, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise Kandıra yoluna bağlantı yapıldığının tespit edildiğini belirterek konu ile ilgili plan hiyerarşisinin sağlanmasını, İzmit – Kandıra Devlet Yolunun altından batıya geçmesi sonucunda bölgede bulunan 10 ve 12 metre genişliğindeki yolların birleştiği noktaya saplandığı ve





bu durumun trafik güvenliği açısından sıkıntı yaratacağını belirterek söz konusu bağlantı noktasının ve yol kademelendirilmesinin yeniden irdelenmesini talep etmektedir. İtiraza konu yolun 1/5000 ölçekli nazım imar planında sehven İzmit – Kandıra Devlet yolu ile bağlantılı gösterildiği tespit edilmiş olup, söz konusu 17 metre genişliğindeki yol 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 10 metre genişliğe indirilmesi, İzmit – Kandıra Devlet Yolunun altından geçirilmesi ve İzmit – Kandıra Devlet Yolunun doğusunda yer alan 10 ve 12 metre genişliğindeki imar yolları ile bütünleştirilmesi suretiyle yapılan düzenleme **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

c) İzmit – Kandıra Devlet Yolunun planlara aktarılması ile ilgili değişiklik ile İzmit İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı G23b-20c-3c paftası ile G23b-25b-2b paftası arasında İzmit - Kandıra Devlet Yoluna ait trafik izlerinin birbiri ile örtüşmediği belirtilerek komşu iki paftadaki trafik izlerinin birbiri ile entegre edilmesini talep etmektedir. Söz konusu paftalardan G23b-25b-2b paftasında yer alan Kuzey Marmara Otoyolu projesi kapsamında planlara aktarılan Çayırköy kavşağının yer aldığı, söz konusu kavşağın planlardan kaldırılması halinde Kuzey Marmara Otoyolu projesinin gösterildiği imar planları arasında plan bütünlüğünün bozulacağı, Kuzey Marmara Otoyolu projesi ile ilgili Karayolları 1. Bölge Müdürlüğünün yeni bir çalışmayı devam ettirdiği ve bu çalışma neticesinde meri planlarda yer alan Kuzey Marmara Otoyolu güzergahının kaldırılıp yeni projelendirilen otoyol güzergahının planlara aktarılacağı ve talep konusu değişikliğin bu kapsamda değerlendirileceği gerekçesiyle **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

d) İzmit – Kandıra Devlet Yolunun planlara aktarılması ile ilgili plan değişikliği hazırlanırken İzmit ilçesi, İzmit Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Yassıbağ köyüne ait 1/ 1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarına söz konusu İzmit – Kandıra Devlet Yolu projesinin sehven aktarılmadığının tespit edildiğini belirtilerek bahse konu yol projesinin Yassıbağ köyü 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarına aktarılmasını ve çevre kullanımların düzenlenmesini talep edilmektedir. İtiraz konu İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Yassıbağ köyü uygulama imar planı paftalarına İzmit – Kandıra Devlet Yolu projesinin aktarılması, çevre kullanımların ve köy içi yol ağının planlara entegre edilmesi suretiyle **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

e) İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi Yassıbağ köyü Karga ve Murat mahallelerine ait kırsal konut gelişme alanı sınırının İzmit – Kandıra Devlet Yolu ile ikiye bölündüğü, İzmit – Kandıra Devlet Yolunun batısında yer alan parçaların köy merkezinde kopuk kaldığı gerekçesiyle söz konusu mahallere ait kırsal konut gelişme alanının İzmit – Kandıra Devlet yolunun batısında kalan kısmının diğer tarım alanı kullanımına dönüştürülmesi talep edilmektedir. İtiraza konu kırsal konut gelişme alanının İzmit – Kandıra Devlet Yoluna cepheli ortalama 50 metre derinliğe sahip olduğu ve yapılaşmaya engel bir durum olmadığı belirlenmiş olup parsel sahiplerini kazanılmış haklarının korunmasına adına **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

2. İzmit belediye başkanlığı 07.06.2017 tarih ve E. 12655 sayılı yazısı ile İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi Çayırköy mahallesi 151 ada 1 nolu parselin bir kısmının İzmit – Kandıra Devlet Yolu projesi kapsamında Karayolu Koruma Sınırı içerisine alındığını, söz konusu parselin içerisinde yapı ruhsatı verilen binalar oluşunu belirterek kamu zararını önlenmesi adına İzmit – Kandıra Devlet Yoluna ait kamulaştırma sınırının 151 ada 1 nolu parsel dışarıda bırakılacak şekilde düzenlenmesini talep etmektedir. İtiraza konu parsel ile ilgili bilgiler Karayolları 1. Bölge Müdürlüğüne iletilmiş, Karayolları 1. Bölge

Müdürlüğü 28.06.2017 tarih ve E.205810 sayılı yazısı ile de İzmit – Kandıra Devlet Yolu kamulaştırma sınırının söz konusu parselin kamulaştırma sınırı dışında kalacak şekilde düzenlendiğini bildirilmiştir. Karayolları 1. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda İzmit – Kandıra Yolu kamulaştırma sınırının planlarda değiştirilerek bahse konu parselin kamulaştırma sınırı dışarısında bırakılması suretiyle söz konusu **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

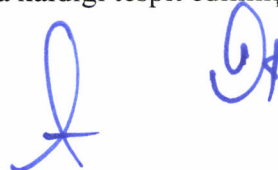
3. FDN Hafriyet Yapı San ve Tic Aş' nin 09.06.2017 tarihli dilekçesi ile İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi Çayırköy mahallesi 151 ada 1 nolu parselin bir kısmının İzmit – Kandıra Devlet Yolu projesi kapsamında Karayolu Koruma Sınırı içerisine alındığını, söz konusu parselin içerisinde yapı ruhsatı verilen binalar oluşunu belirterek kamu zararını önlenmesi adına İzmit – Kandıra Devlet Yoluna ait kamulaştırma sınırının 151 ada 1 nolu parsel dışarısında bırakılacak şekilde düzenlenmesini talep etmektedir. İtiraza konu parsel ile ilgili bilgiler Karayolları 1. Bölge Müdürlüğüne iletilmiş, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü 28.06.2017 tarih ve E.205810 sayılı yazısı ile de İzmit – Kandıra Devlet Yolu kamulaştırma sınırının söz konusu parselin kamulaştırma sınırı dışında kalacak şekilde düzenlendiğini bildirilmiştir. Karayolları 1. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda İzmit – Kandıra Yolu kamulaştırma sınırının planlarda değiştirilerek bahse konu parselin kamulaştırma sınırı dışarısında bırakılması suretiyle söz konusu **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

4. Aşır Güneş, Adalet Akbaba, Nazi Güneş ve Necdet Güneş in 09.06.2017 tarihli dilekçesi ile İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi Çayırköy mahallesi 151 ada 1 nolu parselin bir kısmının İzmit – Kandıra Devlet Yolu projesi kapsamında Karayolu Koruma Sınırı içerisine alındığını, söz konusu parselin içerisinde yapı ruhsatı verilen binalar oluşunu belirterek kamu zararını önlenmesi adına İzmit – Kandıra Devlet Yoluna ait kamulaştırma sınırının 151 ada 1 nolu parsel dışarısında bırakılacak şekilde düzenlenmesini talep etmektedir. İtiraza konu parsel ile ilgili bilgiler Karayolları 1. Bölge Müdürlüğüne iletilmiş, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü 28.06.2017 tarih ve E.205810 sayılı yazısı ile de İzmit – Kandıra Devlet Yolu kamulaştırma sınırının söz konusu parselin kamulaştırma sınırı dışında kalacak şekilde düzenlendiğini bildirilmiştir. Karayolları 1. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda İzmit – Kandıra Yolu kamulaştırma sınırının planlarda değiştirilerek bahse konu parselin kamulaştırma sınırı dışarısında bırakılması suretiyle söz konusu **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

İtirazlar dışında;

- Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi sınırları içerisinde “İzmit – Kandıra Devlet Yolu projesi ile Ağva – Kandıra Devlet Yolu projesinin” planlara aktarılması ile ilgili değişiklik yapılması esnasında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftalarında iki adet yoğunluk adası içerisinde bulunan yoğunluk değerlerinin sehven yanlış yazıldığı tespit edilmiş olup yoğunluk değerlerinin düzeltilerek planlara aktarılması **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi sınırları içerisinde Çayırköy mahallesi 2539 nolu parselin bulunduğu bölgede “İzmit – Kandıra Devlet Yolu projesinin planlara aktarılması ile ilgili değişiklik yapılması esnasında yapılan düzenleme ile 1/000 ölçekli uygulama imar planında park alanı olarak düzenlenen alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanı kullanımında kaldığı tespit edilmiş olup söz konusu alanın



1/5000 ölçekli nazım imar planında da park alanı olarak planlanması suretiyle değiştirilmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği Merkez Bölgesi 1/25.000 NİP- 839,35 Kandıra Bölgesi 1/25.000 NİP-832,11 İzmit 1/5000 NİP-847,140 1/1000 UİP-1084,152, Kandıra 1/5000 NİP-842,26 1/1000 UİP-3617,25 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış itirazların, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. **07.07.2017**

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.07.2017 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.


KARAR:

İzmit ve Kandıra Belediyeleri sınırları içerisinde yer alan İzmit - Kandıra ve Ağva - Kandıra Devlet Yollarının imar planlarına aktarılması amacıyla hazırlanan ve Belediyemizi Meclisinin 12.01.2017 tarih ve 43 nolu kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

13.07.2017


Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU


Katip Üye
TUBA ŞENSOY


Katip Üye
ÖZLEM EKŞİ ŞAHİNKAYA