

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	12.10.2017
	Karar No	571
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.08.2017	2017-111894
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2017 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 12.10.2017 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 571 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit Belediyesi, Turgut Mahallesi, G23.b.24.a-24.b-24.d nazım imar planı paftası, 4541 ada 1 nolu parsel ve civarında hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 10.08.2017 tarih ve 70. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Turgut Mahallesi, G23.b.24.a-24.b-24.d nazım imar planı paftaları, 4541 ada 1 nolu parsel içerisinde kamulaştırma bedeli ödenmeksizin imar yolu açılarak mağduriyet oluşturulduğu gerekçesi ile, bahse konu alanda İmar yolları, Park Alanı kullanımına sahip 3438 ada 2 nolu parselin güneyinde bir kısmının "Kültürel Tesis Alanı" olarak ve konut alanları yoğunluk değerleri ile donatı alanlarının ada formlarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Turgut Mahallesi sınırları dâhilinde, G23.b.24.a.-24.b-24.d nazım imar planı paftaları, meri nazım imar planında "280 kişi/ha" yoğunluğa sahip "Konut Alanı" kullanımında yer alan 4541 ada 1 nolu parselde, kamulaştırma bedeli ödenmeksizin açılan imar yolu sebebi ile mağduriyet oluşturduğu ve alanda meri nazım imar planına göre imar yollarının açılması durumunda yüksek kamulaştırma bedelleri çıkacağı gerekçesi ile, 4541 ada 1 nolu parselin kuzeyinden geçen ve meri durumda eğimden dolayı yerinde açılmayan 12.00m'lik imar yolunun kaldırılarak kısmen 4541 ada 1 nolu parselin kuzeyinde yer alan "Park Alanı"na, kısmen de 4541, 4542, 4543, 4544 nolu adalarda yer alan "Konut Alanı" kullanımına ilave edilmesi, buna karşılık meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan ve 4541,4546, 4545 ve 4544 nolu adaların güneyinden geçen "10.00 m imar yolu"nun 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarılması, 3438 ada 1 nolu parselde yer alan "Dini Tesis Alanı" kullanımının, "Park Alanı" kullanımına sahip 3438 ada 2 nolu parselde doğru büyütülerek ada ayırımının yeniden düzenlenmesi ve yine 3438 ada 2 nolu parseldeki "Park Alanı"nın kuzeyinde bir kısmının "Kültürel Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi ile bu alanın etrafında yer alan ve mevcutta 455 ki/ha yoğunluk değerine sahip üç konut adası ile kaldırılan 12.00 m imar yolunun güneyinde yeni oluşan konut adasında yoğunluk değerinin 410 ki/ha olarak düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 19.07.2017 tarih ve 111894-3 sayılı yazısında "...söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin

B

'Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği 21 ve 22.maddelerinde belirtilen gerekliliklerin sağlanması kaydıyla uygun görüldü....",

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı-Ulaşım Planlama ve Etüt Şube Müdürlüğü 03.08.2017 tarih ve 111894 sayılı yazısında "... bahse konu plan değişikliği ulaşım açısından uygun görülmüştür." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Her ne kadar teklif edilen plan değişikliği ile ilgili kurum görüşleri olumlu olsa da; plan değişikliğine yönelik hazırlanan bilgi amaçlı uygulama imar planı değişikliği incelendiğinde, Konut Alanında yapılan düzenleme ile kaldırılan ve yeni oluşturulan imar yollarının, alanda kat mülkiyeti kurulduğundan mülkiyet ile ilgili problem oluşacağı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; söz konusu meri mevzuat ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen nazım imar planı değişikliği teklifi, halihazırda yer alan Kreş Alanı kadar alanın "Kültürel Tesis Alanı" olarak ayrılması, tescil harici alandan kaldırılan "Park Alanı"na eş değer alanın ise G23.b.23.d nazım imar planı paftası, "Yönetim Merkezi Alanı" kullanımında kalan, 27 ada 485 nolu parselin güneyinde bir kısmının "Park Alanı" olarak düzenlenmesi ve diğer kullanımlar ile yoğunluk değerlerinin meri plandaki şekliyle korunması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-847,147** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 28.09.2017

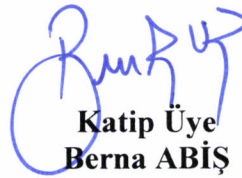
Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.10.2017 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Turgut Mahallesi, G23.b.24.a-24.b-24.d nazım imar planı paftası, 4541 ada 1 nolu parsel ve civarında hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

23/10/2017


Başkan V.
Mehmet Zekeriya ÖZAK


Katip Üye
Berna ABİŞ


Katip Üye
Tuba ŞENSOY