




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	17.05.2018
	Karar No	311
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.05.2018	2018-88386
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Mayıs ayı 2. birleşimi 17.05.2018 Perşembe günü saat 18:00 'da yaptığı toplantısında alınan 311 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit Belediyesi, Yenidoğan ve Fatih Mahallesi, G23b.24a, G23b.24d nazım, G23b.24a.4c/4d, G23b.24d.1a/1b uygulama imar planı paftaları, 997 ada 159, 162, 317, 322, 324, 151, 152, 396, 414 nolu parseller ve çevresindeki taşınmazlar ile ilgili hazırlanan koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.05.2018 tarih ve 84. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Yenidoğan ve Fatih Mahallesi sınırları içerisinde, 997 ada 151,152, 159, 162, 317, 322, 324, 396, 414 nolu parseller ve çevresindeki taşınmazlar ile ilgili hazırlanan ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.04.2018 tarih ve 3461 sayılı kararı ile uygun görülen Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Yenidoğan ve Fatih Mahallesi sınırları içerisinde Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.07.1994 tarih ve 3507 sayılı kararı ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen alanda kalan 997 ada 159, 162, 317, 322 ve 324 nolu parseller ve çevresindeki taşınmazlar ile ilgili Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 22.11.2016 tarih ve 2702 sayılı kararının tarafımıza iletildiği, Müze Müdürlüğüne gerçekleştirilen sondaj kazısı çalışmalarının değerlendirilmesi ve sit irdelenmesine ilişkin söz konusu karar ve karar ekinin incelenmesi neticesinde 997 ada 151,152, 159, 162, 317, 322, 324, 396, 414 nolu parseller ve çevresindeki tescil harici alanların sit derecesinin değiştirilerek **III. Derece Arkeolojik Sit Alanına** dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, 2863 Sayılı Kanun'un 17. Maddesi gereğince Yenidoğan Mahallesi, I. Derece arkeolojik sit (Nekropol) ve III. Derece arkeolojik sit alanına ait koruma amaçlı imar planı ve plan notlarında değişiklik yapılması gerekliliği doğmuş olup söz konusu değişiklik teklifi ile;

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10. Maddesinde yer alan "(1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır. (2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır." ve Geçici Madde 3'te yer alan "Bu Yönetmelikle birlikte yürürlükten kaldırılan gösterimlere karşılık, yürürlüğe giren gösterimlerin mekânsal planlarda ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişikliklerinde kullanılması zorunludur." ifadeleri gereği I. Derece arkeolojik sit alanı iken kurul kararı ile III. Derece arkeolojik sit alanı ilan edilen planlam.





alanı mevcut koruma amaçlı imar planı ile bütünleştirilerek planla Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen tanımlar ve ekinde yer alan göste alana ait 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planları ile lejant paftaları yeniden düzenlenmiş ve alana ait plan notları revize edilmiştir.

Söz konusu plan kapsamında 997 ada 160 nolu parselin I. derece arkeolojik sit alanı kararının devam etmesi nedeniyle plan kararı üretilmemekle birlikte alanda topoğrafyaya uygun olacak şekilde 8.00 ve 10.00 metrelik ana ulaşım ağı ile 7.00 metrelik iç bağlantı yollarından oluşan ulaşım şeması düzenlenmiştir. İmar yollarının hizmet edeceği 6 adet yerleşim birimi (konut adası) planlanmış olup, bu imar adalarında uygulama imar planı ölçeğinde 5/A-2/3, 0.30/0.60 yapılaşma koşulu getirilmiştir. Söz konusu konut birimlerinde yaklaşık 545 kişi ilave nüfus yaşayacağı öngörülmektedir. Bölgeye gelecek ilave nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarından park alanı, E:0.70 yapılaşma koşulu ile dini tesis alanı, teknik altyapı alanı (mevcut su deposu) ve otopark alanları planlama alanının merkezinde planlanmıştır. Mevcut imar planında yer alan ilköğretim tesis alanının formu itibariyle yapılaşmaya uygun olmadığı gerekçesiyle daha nitelikli bir alan oluşturmak adına mevcut yapılaşma koşulu olan E:0.60, Hmax:3 kat yapılaşma koşulu ile yeni bir ilköğretim alanı ve kreş alanı (ana okulu) planlanmış olup planlama alanının kuzeybatısında yer alan ilköğretim tesis alanı bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda ortaöğretim tesis alanına dönüştürülmüştür.

Bununla birlikte, hazırlanan nazım ve uygulama imar planlarında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 30.03.2001 tarihinde onaylı Saraybahçe Belediyesi Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporunda belirlenen etüt verileri imar planlarına aktarılmıştır.

Ayrıca; İzmit Yenidoğan Mahallesi Birinci derece arkeolojik sit (Nekropol) ve üçüncü derece arkeolojik sit koruma amaçlı imar planı plan notları aşağıda belirtilen şekilde revize edilmiştir.

I. Derece arkeolojik sit alanında;

- a) *Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmeyecektir.*
- b) *Kesin yapı yasağı olmakla birlikte; resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için, Müze Müdürlüğü'nün ve varsa kazı başkanının görüşünün Koruma Kurulunda değerlendirilerek, alınacak karara göre işlem yapılacaktır.*
- c) *Yeni tarımsal alanlar açılmaz, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetler devam edebilir, Koruma Kurulunca uygun görülmesi halinde seracılık yapılabilir.*
- d) *Toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler kesinlikle yapılamaz, ağaçlandırmaya gidilemez, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabilir.*
- e) *Taş, toprak, kum vb. alınamaz, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden ocakları açılmaz. Toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.*
- f) *Bilimsel kazılar dışında hiçbir şekilde kazı yapılmasına izin verilemez.*
- g) *Günümüzde halen kullanılan mezarlıklarda sadece defin işlemleri yapılabilir.*
- h) *Herhangi bir kazı yapmadan gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, wc, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteler koruma kurulundan izin alınarak yapılabilir.*
- i) *Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı yapılar dışında mevcut yapıların zaman içinde yıkılarak sit dışındaki hazine arazilerine veya kamulaştırılacak diğer arazilere taşınması sağlanacaktır.*
- j) *Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde Koruma Kurulundan izin almak koşuluyla, tevhit ve ifraz yapılabilir.*
- k) *Bu alanların korunmasını sağlamak amacıyla yönelik her türlü bilgi verici uyarı levhasının konulması, koruma önlemlerinin Kültür Bakanlığının görüşleri doğrultusunda ilgili kuruluş ve yerel yönetimlerce alınması sağlanacaktır.*



III. Derece arkeolojik sit alanında uygulama ve yapılaşma şartları

- a) Bu alanda Belediyesince resmi kurum, özel ve tüzel kişilere ait verilmeden önce, ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından parselde sondaj kazısı gerçekleştirilir. Sondaj sonuçları bu alanla ilgili, varsa kazı başkanının görüşüyle birlikte yoksa Müze Müdürlüğü'nün raporu, kazı sondaj çukurunun işaretlendiği vaziyet planı ile sondajda kalıntı ortaya çıkmış ise rölevesi (plan, kesit) elde edilerek Koruma Kuruluna iletilir. Kurul kararı alındıktan sonra, karar doğrultusunda uygulamaya geçilir.
- b) Bu alanda taş, toprak, kum vb. alınamaz, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden ve ocakları açılmaz. Toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı vb. malzeme atılamaz.
- c) Parsel ölçeğinde yapılacak zemin etütlerinde Belediyesi yetkilidir.
- d) Plan koşullarına uyulması kaydıyla ifraz ve tevhid işlemlerinde Belediyesi yetkilidir.
- e) Parselde yapının oturduğu tabii zemin orta noktasından kot verilir.
- f) Ayrık nizam cephe şartlarını sağlamayan parsellerde, ikiz blok uygulaması yapılabilir.
- g) Zorunlu olarak ikiz blok uygulaması yapılan parsellerde, plandaki bahçe mesafelerine uyulur.
- h) III. Derece arkeolojik sit alanı içerisinde kalan T.C.K. Alanlarında uygulama; ilgili kurumun koruma kurulundan onaylatacağı yerleşme düzeni planına göre yapılacaktır.
- i) Resmi kurum alanlarında uygulama, koruma amaçlı imar planında gösterilen yapılanma şartları doğrultusunda yapılacaktır.
- j) Plan değişikliği taleplerinde; plan müellifinin görüşü alınarak hazırlanacak plan tadilatı, koruma kurulunun onayı alındıktan sonra gerçekleştirilir.
- k) Koruma amaçlı imar planı yapılanma şartları ve notlarında açıklaması getirilmemiş durumlarda sırasıyla İzmit İlçesi uygulama imar planı notları ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- l) Uygulamada çözümsüz kalan konularda Koruma Kuruluna başvurulur.

Sonuç olarak; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanan ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.04.2018 tarih ve 3461 sayılı kararı ile uygun görülen koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-30494,1** ve **UİP-30495,1** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine istinaden, Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 14.05.2018

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.05.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Yenidoğan ve Fatih Mahallesi, G23b.24a, G23b.24d nazım, G23b.24a.4c/4d, G23b.24d.1a/1b uygulama imar planı paftaları, 997 ada 159, 162, 317, 322, 324, 151, 152, 396, 414 nolu parseller ve çevresindeki taşınmazlar ile ilgili hazırlanan koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-İmzalıdır

Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU

Katip Üye
Tuba ŞENSOY

Katip Üye
Berna ABİŞ