



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	13.08.2020
	Karar No	298
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.07.2020	2020/1118566
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 13.08.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 298 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit Belediyesi, Erenler, Alikahya Atatürk, Tepeköy, Kuruçeşme Fatih Mahalleleri, G23.b.23.d, G23.b.24.b, G23.b.25.a, G23.b.25.b, G23.b.25.c, G24.a.21.d, nazım imar planı paftası, 5154 ada 1, 2, 3,4 No'lu parseller, 821 ada 1 parsel ve tescil harici alan, 443 adanın kuzeyinde yer alan tescil harici alan, 7896 No'lu parsel,186 ada 4 No'lu parsel, 113 ada 12 ve 13 No'lu parseller, 125 ada 29 No'lu parsel, 2132 ada 4 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan ve 27 ada 461 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16.07.2020 tarih ve 112. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi sınırları içerisinde, Erenler, Alikahya Atatürk, Tepeköy, Kuruçeşme Fatih Mahalleleri, G24a.21d, G23b.23d, G23b.24b, G23b.25a, G23b.25b, G23b.25c nazım imar planı paftalarında hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; İzmit Belediye Başkanlığı- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda kamuya daha faydalı hizmet verilebilmek adına, kreş, gündüz bakımevi gibi kullanımların yapılmasına yönelik yoğun talep ve ihtiyaçların bulunduğu, yapılan nüfus, yapılaşma ve mülkiyet analizleri sonucunda ihtiyaca yönelik alanlar belirlendiği, söz konusu alanlarda düşünülen kreş alanları için;

*Erenler Mahallesi, G23b.24b nazım imar planı paftası, 5154 ada 3 No'lu parselde yer alan "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının kaldırılarak mevcut imar planındaki "Teknik Altyapı Alanı"nın hâlihazırdaki kullanım ile örtüşecek şekilde güneye doğru genişletilerek büyütülmesi, mevcutta yer alan su deposu ile yapımı planlanan öneri su deposu alanları da dikkate alınarak 5154 No'lu imar adasının kuzeybatısında yer alan alanın gündüz bakımevi yapılmak üzere "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanması ve "Teknik Altyapı Alanı"nın genişletilmesi ile 5154 ada 3 No'lu parselin doğusunda "Teknik Altyapı Alanı"nın planlanması,

*Alikahya Atatürk Mahallesi, G24a.21d nazım imar planı paftası, 821 ada 1 parsel ile tescil harici alanda yer alan "Sağlık Alanı" kullanımının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "EK-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı" tablosunda yer alan standartların altına düşmemek kaydıyla küçültülerek tescil harici alanda kalan kısmının gündüz bakımevi yapılmak üzere "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanması, kaldırılan sağlık alanına eşdeğer büyüklükteki alanın ise konut alanlarının yoğun olduğu Alikahya Fatih (tapuda Durhasan)





Mahallesi, G23b.25c nazım imar planı paftası, 443 No'lu imar adasının kuzeyinde yer alan park alanının bir kısmının "Sağlık Alanı" olarak planlanması ve hâlihazırda trafo binasının yer aldığı alanın "Teknik Altyapı Alanı" olarak düzenlenmesi, kaldırılan park alanının ise Durhasan Mahallesi, G23b.25b Nazım İmar Planı paftası, 186 ada 4 parselin tamamı, G24a.21d nazım imar planı paftası, 7896 parselin tamamı ve Derctepe Mahallesi, 113 ada 12 No'lu parselin tamamının "Konut Alanı" olan kullanımlarının "Park Alanı" olarak düzenlenmesi

* Tepeköy Mahallesi G23b.25a.2b uygulama imar planı paftası, "Park Alanı" kullanımında kalan tescil harici alanın İzmit Belediyesi mülkiyetindeki "Konut Alanı" kullanımındaki 125 ada 29 No'lu parselin gündüz bakımevi yapılmak üzere "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi ile kaldırılan yeşil alanın eşdeğer büyüklüğündeki alanın karşılanması için Tepeköy Mahallesi G23b.25b.1a uygulama imar planı "Konut Alanı" kullanımındaki 113 ada 13 No'lu parselin "Park Alanı" olarak planlanması,

* Kuruçeşme Fatih Mahallesi G23b.23d.2c uygulama imar planı paftası, "Park Alanı" kullanımındaki tescil harici alanın mevcut park alanı dikkate alınarak "Park Alanı" ve gündüz bakımevi yapılmak üzere "Sosyal Tesis Alanı" düzenlenmesi ve kaldırılan yeşil alanın eşdeğer büyüklüğündeki alanın karşılanması için İzmit Belediyesi mülkiyetindeki yerinde park alanı olarak kullanılan ancak "Konut Alanı" kullanımındaki 27 ada 461 parselin bir kısmının "Park Alanı" olarak düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmasını talep etmektedir.

Söz konusu talepler ile ilgili değerlendirme yapılarak nazım imar planı ana kararları temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyecek şekilde;

*Erenler Mahallesi, G23b.24b nazım imar planı paftası, 5154 ada 3 No'lu parselde yer alan "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının kaldırılarak bir kısmının 5154 ada 2 No'lu parselde yer alan "Teknik Altyapı Alanı"na, diğer kısmının ise güneyinde yer alan "Park Alanı"na dahil edilmesi, mevcutta yer alan su deposu ile yapımı planlanan öneri su deposu dikkate alınarak "Teknik Altyapı Alanı"nın kuzeye doğru genişletilmesi, "Park ve Yeşil Alanı" kullanımında kalan 5154 ada 1 No'lu parsel ile "Teknik Altyapı Alanı" kullanımının bir kısmının gündüz bakımevi yapılmak üzere "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanması,

* Kuruçeşme Fatih Mahallesi G23b.23d uygulama imar planı paftası, 2132 adada yer alan "Park ve Yeşil Alan" kullanımındaki tescil harici alanın mevcut park alanı dikkate alınarak gündüz bakımevi yapılmak üzere bir kısmının "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi ve kaldırılan yeşil alana eşdeğer alanın ise 360 ki/ha yoğunluklu "**Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı**" kullanımında kalan 27 ada 461 parselin bir kısmının "Park ve Yeşil Alan" olarak düzenlenmesi ile karşılanmasına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca hazırlanarak İmar Komisyonumuza sunulmuştur.

Bahse konu talebe ilişkin Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı'ndan görüş talep edilmiş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 12.05.2020 tarih ve 1053491 sayılı yazısında "...söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin 'Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği 21 ve 22.maddelerinde belirtilen gerekliliklerin sağlanması kaydıyla uygun görüldüğü....",



-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı 15.06.2020 tarih ve 1078353 sayılı yazısında "...Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği İlke ve Esasları" Madde 6.1.'de belirtilen kullanımlar doğrultusunda parsel içerisinde otopark çözülmesi ve bölgede oluşacak otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik "Genel Otopark Alanı" ayrılması koşuluyla söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin ulaşım açısından **uygun görüldüğü**" şeklinde görüş bildirilmiştir.

Sonuç olarak; dairesince hazırlandığı şekliyle nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Tepeköy Mahallesi G23b.25 nazım imar planı paftası, 285 ki/ha yoğunluklu "**Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı**" kullanımındaki 125 ada 29 No'lu parselin ve batısında yer alan "Park Alanı" kullanımında kalan tescil harici alanın gündüz bakımevi yapılmak üzere "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi ile kaldırılan yeşil alanın eşdeğer büyüklüğündeki alanın karşılanması için 285 ki/ha yoğunluklu "**Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı**" kullanımındaki 113 ada 13 No'lu parselin "**Park Alanı**" olarak düzenlenerek karşılanması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41522979** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesi gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.29.07.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.08.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Erenler, Alikahya Atatürk, Tepeköy, Kuruçeşme Fatih Mahalleleri, G23.b.23.d, G23.b.24.b, G23.b.25.a, G23.b.25.b, G23.b.25.c, G24.a.21.d, nazım imar planı paftası, 5154 ada 1, 2, 3,4 No'lu parseller, 821 ada 1 parsel ve tescil harici alan, 443 adanın kuzeyinde yer alan tescil harici alan, 7896 No'lu parsel,186 ada 4 No'lu parsel, 113 ada 12 ve 13 No'lu parseller, 125 ada 29 No'lu parsel, 2132 ada 4 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan ve 27 ada 461 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Başkan V.
Yaşar ÇAKMAK

Katip Üye
Fatmanur ÇELİK

Katip Üye
Berna ABİŞ