



**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> ÇALISINCA OLUYOR	<b>Karar Tarihi</b>	13.08.2020
	<b>Karar No</b>	308
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	10.07.2020	2020-1119801
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 13.08.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 308 sayılı karardır.		

**KONU:**

İzmit Belediyesi, Sepetçi, Sekbanlı, Ayazma ve Kabaoğlu Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.19.c-20.a.20.b-20.c-20.d nazım imar plan paftaları, G23.b.19.c.2.a- 2.b2.c- 2.d-3.b, G23.b.20.a.4.c-4.d, G23.b.20.b.3.d-4.c-4.b-4.d, G23.b.20.c.1.a-1.b-1.c-1.d--2.a2.d-4.a-4.b, G23.b.20.d.1.a-1.b-1.c-1.d-2.a-2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b uygulama imar plan paftaları, “Sepetçi-Sekbanlı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ve yakın çevresinde 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı- plan notu değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 16.07.2020 tarih ve 122. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Sepetçi, Sekbanlı, Ayazma ve Kabaoğlu Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.19.c-20.a.20.b-20.c-20.d nazım imar plan paftaları, G23.b.19.c.2.a-2.b-2.c-2.d-3.b, G23.b.20.a.4.c-4.d, G23.b.20.b.3.d-4.c-4.b-4.d, G23.b.20.c.1.a-1.b-1.c-1.d--2.a-2.d-4.a-4.b, G23.b.20.d.1.a-1.b-1.c-1.d-2.a-2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b uygulama imar plan paftaları, “Sepetçi-Sekbanlı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları ve yakın çevresinde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Sepetçi, Sekbanlı, Ayazma ve Kabaoğlu Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.19.c-20.a.20.b-20.c-20.d nazım imar plan paftaları, G23.b.19.c.2.a-2.b-2.c-2.d-3.b, G23.b.20.a.4.c-4.d, G23.b.20.b.3.d-4.c-4.b-4.d, G23.b.20.c.1.a-1.b-1.c-1.d--2.a-2.d-4.a-4.b, G23.b.20.d.1.a-1.b-1.c-1.d-2.a-2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b uygulama imar plan paftaları, “Sepetçi-Sekbanlı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları ve yakın çevresinde yaklaşık 508 hektarlık alanda “*kentsel gelişme ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikli yaşam alanları oluşturabilmek*” amacıyla, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı-plan notu değişikliği teklifi ile;





- 1- Alınan kurum görüşlerine istinaden “Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşaklarının”, “Orman Alanlarının”, “Tarım Alanlarının”, “Sit Alanı ile Tescilli Anıt Yapıların”, “Su Yüzeylerinin (Dere Hatları)”, “Otoyol ve Koruma Kuşağı” ve “Hızlı Tren Hattının” planlara aktarılmasını,
- 2- Konut alanları için yapılan tasarımda yatay mimarinin gözetilerek uygulama imar planındaki yapılaşma koşullarının  $E=1.00$  ve  $Y_{en\check{c}ok}=5$  Kat,  $E=0.80$  ve  $Y_{en\check{c}ok}=4$  Kat,  $E=0.60$  ve  $Y_{en\check{c}ok}=3$  Kat,  $E=0.40$  ve  $Y_{en\check{c}ok}=2$  Kat olarak planlanmasını,
- 3- “Ticaret Alanlarında” civar yapılaşma koşullarına uygun kat adedi ve yapı emsallerinin verilmesini,
- 4- Ulaşım ve dolaşım siteminin kuzey-batı istikametli 30.00 metrelik ana aksa kademeli olarak bağlanan yollar ile sağlanmasını,
- 5- Alandaki doğal ve yapay eşikler, barınma ve çalışma fonksiyonları ile bu fonksiyonların birbirleri ile olan ilişkileri ve yürüme mesafelerinin dikkate alınması suretiyle “Eğitim, Sağlık, Yeşil Alan Sistemi, Spor, İbadet Alanları ve Teknik Altyapı” gibi donatı alanlarının bütüncül bir şekilde kurgulanarak plana aktarılmasını,
- 6- Planlama hiyerarşisine uygun olacak şekilde yoğunluk, alan kullanımları ve bu alanların birbirleri ile olan ilişkilerini kurgulayan üst ölçekli plan kararlarının üretilmesini,
- 7- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre uygulama imar planı lejantının oluşturulmasını,
- 8- İzmit Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarına;
  - 8.1. ‘Genel Hükümler’ başlığı altındaki 1.2.1. maddesine “Ayrıca Belediye Kanunu’nun 73. maddesine istinaden kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak belirlenmiş alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. madde uygulaması etaplar halinde yapılabilir.” hükmünün ilave edilmesini,
  - 8.2. ‘Meskun Konut Alanları’ başlıklı 2.1.1. maddesinin 2. paragrafından ve 2.1.3. ‘Gelişme Konut Alanları’ başlıklı 2.1.3. maddesinin 3. paragrafından sonra gelmek üzere “Ancak Belediye Kanunu’nun 73. maddesine istinaden belirlenmiş kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında kişi başına düşen kapalı alan miktarı projenin özelliklerine göre değişebilir. Kişi başına düşen kapalı alan miktarı 50 m<sup>2</sup>’yi geçmemek üzere, uygulama imar planında ayrıca belirtilecektir.” hükmünün eklenmesini,
- 9- İzmit İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında, ‘Yapılanma Koşulları Zorunlu Uygulamalar veya Tercihli Şartlar İçeren Özel Hükümlü Alanlar’ ana başlığı altında yer almak üzere;
  - “4.6. Sepetçi-Sekbanlı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Bakanlar Kurulunun 06.12.2010 tarih ve 2010/1153 sayılı kararı ile ilan edilen ‘Sepetçi-Sekbanlı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’ sınırı içerisinde;
  - 4.6.1. Yapı yoğunluk hesabında kişi başına düşen kapalı alan miktarı 35 m<sup>2</sup> dir.
  - 4.6.2. Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvafakati ve ilgili idarelerince uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.
  - 4.6.3. Planlama alanında gerekmesi durumunda imar adasının yola cepheli bölümlerinde ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları ayrılabilir.
  - 4.6.4. İmar adalarının yola cephesi olmayan bölümlerinde, kurum görüşü doğrultusunda yapılması gerekli teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının mülkiyeti kat mülkiyetine göre belirlenir.
  - 4.6.5. İmar adalarında belirtilen inşaat emsali, kat sayısı ve yapı yaklaşma sınırları aşılmamak koşulu ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. İmar adalarında yapı



*nizamı serbest olup, farklı yapı nizamları aynı ada/parsel içerisinde kullanılabilir. Söz konusu yapılanmaya ilişkin hususlar mimari projede belirlenecektir.*

*4.6.6. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilceği gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilir ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir. Tesviye edilen zemin altında otoparklar yapılabilir. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müştemilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, kapıcı dairesi ile bağımsız bölüme tahsis edilmemek üzere depo ve garaj) zemin katlarda düzenlenebilir. İskâna tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dâhil değildir.*

*4.6.7. Planlama alanında bulunan her türlü fonksiyon alanında; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, telekom yapıları, santral binaları vb. kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.*

*4.6.8. Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi, 2981/3290 sayılı Kanununun ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama sınırı plan sınırındadır.*

*4.6.9. İmar planı ile mülkiyetin uyuşmadığı durumlarda; uygulamada, 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi ile oluşan mülkiyet sınırı esas alınacaktır.*

*4.6.10. İmar planında E=0.60 ve üzeri yapılaşma koşulu verilmiş ve kamu eliyle yapılacak konut alanlarında, yapılaşma emsal değerinin %4'ünü geçmemek üzere günlük ihtiyaçları karşılayacak ticari amaçlı birimler yer alabilir. Ticari birimler, yapıların zemin ve bodrum katlarında yer alabileceği gibi, bağımsız yapı olarak da yapılabilir. Meri yönetmelikte belirlenen çekme mesafelerini aşmamak koşuluyla, bu alanda yer alacak ticari amaçlı kısımların ada/parsel içerisindeki konumu ve büyüklüğü mimari avan projede belirlenecektir.*

*4.6.11. İmar planında E=0.60 ve üzeri yapılaşma koşulu verilmiş ve kamu eliyle yapılacak konut alanlarında, yapıların zemin ve bodrum katlarında yer alacak ticaret birimleri, zemin kat veya yol seviyesinde açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyecek şekilde, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla yapılabilir.” plan hükümlerinin eklenmesini içeren 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı- plan notları değişikliği teklifinin hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.*

Söz konusu değişiklik teklifinin, kentsel büyüme ve gelişme ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikli yaşam alanları oluşturabilmek amacıyla İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlandığı, yapılan değişiklikle ilgili kurumlardan görüş alındığı ve bu görüşlerin plana aynen aktarıldığı, alandaki konut ve ticaret yapılaşmaları için yatay mimariye yönelik kararların üretilerek nitelikli rezerv alanların oluşturulduğu ve plan nüfusuna göre yeterli donatı alanlarının ayrıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Kocaeli 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı,



1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür**.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği ÇDP-304888, NİP-41066833, NİP-41933634, UİP-41954924 şeklinde Plan İşlem Numaraları (PİN) almış 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik tekliflerinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.c ve 73. maddesi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi (b) bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddeleri gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 04/08/2020

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

**KARAR:**

İzmit Belediyesi, Sepetçi, Sekbanlı, Ayazma ve Kabaoğlu Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.19.c-20.a.20.b-20.c-20.d nazım imar plan paftaları, G23.b.19.c.2.a- 2.b.2.c- 2.d-3.b, G23.b.20.a.4.c-4.d, G23.b.20.b.3.d-4.c-4.b-4.d,G23.b.20.c.1.a-1.b-1.c-1.d--2.a.2.d-4.a-4.b, G23.b.20.d.1.a-1.b-1.c-1.d-2.a-2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b uygulama imar plan paftaları, “Sepetçi-Sekbanlı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ve yakın çevresinde 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı- plan notu 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**