




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	17.06.2021
	Karar No	295
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.04.2021	2020-1483999
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 17.06.2021 Perşembe günü saat 15.00 'da yaptığı toplantısında alınan 295 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit Belediyesi, Yenimahalle, 1/25000 ölçekli G23b3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.23.c nazım G23.b.23.c.1.c uygulama imar plan paftaları, Yenimahalle Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde 490000-490400 yatay ve 4514200- 4514400 dikey koordinatları arasında yaklaşık 2.2 hektarlık alanda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notu değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 24.05.2021 tarih ve 69. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Yenimahalle, 1/25000 ölçekli G23.b3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.23.c nazım, 1/1000 ölçekli G23.b.23.c.1.c uygulama imar plan paftası, “Yenimahalle Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları içerisinde 490000-490400 yatay ve 4514200- 4514400 dikey koordinatları arasındaki yaklaşık 2.2 hektarlık alanda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Yenimahalle 1/25000 ölçekli G23.b3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.23.c nazım, 1/1000 ölçekli G23.b.23.c.1.c uygulama imar plan paftası, “Yenimahalle Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırı içerisinde 883, 1811, 1823, 1837 ve 1838 No’lu imar adaları ile civarındaki tescil harici alanların yer aldığı bölgedeki köhneyen ve deprem açısından risk arz eden yapıların dönüşümünü sağlayabilmek, kent girişinde nitelikli bir alan oluşturabilmek için meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**Mevcut Konut Alanı**”, meri 1/5000 ölçekli nazım imar



planında büyük kısmı **315 kiş/ha** yoğunluk değeri ile “**Mevcut Konut Alanı(Orta)**” az kısmı “**İbadet Alanı**”, “**İmar Yolu**”, “**Su Yüzeı**” ve “**Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı**”, meri uygulama imar planında büyük kısmı (5/A-3/3), (0.40/1.20) yapılaşma koşuluna sahip “**Konut Alanı**”, az kısmı “**İbadet Yeri**”, “**İmar Yolları**”, “**Su Yolu**” ve “**Karayolları-Yol Kenarı Koruma Kuşağı**” kullanımlarında kalan yaklaşık 2.2 hektarlık alanın;

- 1- 1823 No’lu adanın bir kısmı, 1837 ve 1838 No’lu adalarının büyük kısmı, bu adalar arasındaki ve 1838 No’lu adanın güneyindeki tescil harici alanların bir kısmınının 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**Ticaret-Konut Alanı**”, 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Ticaret-Konut Alanı(TİCK)**” ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tüm cephelerinden **5.00 metre** yapı yapılaşma mesafesi ile **E=1,50** ve **Yençok=5Kat** yapılaşma koşuluna sahip “**Ticaret-Konut Alanı(TİCK)**” olarak planlanması, yeni oluşan ada formlarına göre “**Ticaret Konut Alanı(TİCK)**” ve “**Mevcut Konut Alanı**” yoğunluk değeri nazım imar planında revize edilmesi,
- 2- İzmit İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı lejantına “**Ticaret-Konut Alanı (TİCK)**” gösteriminin ilave edilmesi,
- 3- 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında planlama alanının kuzeyinde yer alan 17.00 m genişliğe sahip imar yolunun güneye doğru genişletilerek 20.00 m olarak planlanması,
- 4- 883 ada 7 No’lu parselde yer alan “**İbadet Alanının**” yapılaşma koşulları değıştirilmeksizin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir miktar büyütülmesi,
- 5- 1811 ve 1823 No’lu imar adaları arasından geçen derenin aynen korunarak etrafınının 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Park Alanı**” olarak planlanması,
- 6- 1838 No’lu imar adasının güneyinden geçen, meri uygulama imar planında 10.00 metrelik imar yolunun kaldırılarak bir kısmınının “**Karayolları-Yol Kenarı Koruma Kuşağı**” ile adaların birleştirilmesi sonrasında oluşan “**Ticaret-Konut Alanları(TİCK)**” arasında yeşil bir aks oluşturabilmek için 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Park Alanı**” olarak planlanması,
- 7- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21/10 maddesi gereği oluşturulan “**Ticaret-Konut Alanı(TİCK)**” için İzmit Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile



1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerine kullanım kararları ve numaralandırmayı gözetmek suretiyle sırasıyla;

“2.3.13-Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanları; Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları ifade eder.

4.7-“Yenimahalle Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde “Ticaret-Konut Alanı(TİCK)” kullanım kararı getirilen alanda yapılaşmada emsale tabi inşaat alanının maksimum %90’ı konut olarak kullanılacaktır.” hükümlerinin eklenmesini içeren 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği teklifinin hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği teklifinin “Yenimahalle Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında” köhneyen ve deprem açısından risk arz eden yapıların dönüşümünü sağlayabilmek, kent girişinde nitelikli bir alan oluşturabilmek amacıyla hazırlandığı tespit edilmiş olup, yapılan plan değişikliği ile kent merkezi girişinin nitelikli bir şekilde dönüşümünün sağlanabilmesi adına karma kullanımlı ve kullanışlı imar adalarının oluşturulduğu, alanda nüfus artışının olmadığı ve plan değişikliğine ilişkin ilgili kurum görüşlerinin alındığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak; Nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen söz konusu 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 notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32.maddesi 2.bendi gereği **NİP-839,55, NİP-847,192, UİP-1084,212 şeklinde PİN** (Plan İşlem Numarası) almış 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 notu değişikliği teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi ve 5216 sayılı Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.09.06.2021



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.06.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Yenimahalle, 1/25000 ölçekli G23b3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.23.c nazım G23.b.23.c.1.c uygulama imar plan paftaları, Yenimahalle Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde 490000-490400 yatay ve 4514200- 4514400 dikey koordinatları arasında yaklaşık 2.2 hektarlık alanda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notu değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Ak Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri: Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ ve Mustafa GEBEŞ'in ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye