



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	18.08.2022
	Karar No	448
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	12.05.2022	2022-2117125
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 18.08.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 448 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit Belediyesi, Yeşilova ve Karadenizliler Mahalleleri sınırları dahilinde "Yeşilova - Solaklar Kavşağı" projesinin planlara aktarılması amacıyla hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 10.02.2022 tarih ve 101 sayılı kararı ile kabul edilen plan değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 18.05.2022 tarih ve 94. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, İzmit İlçesi, Yeşilova ve Karadenizliler Mahalleleri sınırları içerisinde, Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından projelendirilen "Yeşilova-Solaklar Kavşağı" projesinin meri planlara aktarılması amacıyla hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 10.02.2022 tarih ve 101 sayılı kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 17.04.2022 – 17.05.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/25.000 ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yasal askı süresinde yapılan söz konusu itirazlar incelenmiş olup;

- 1- **Mehmet ÇİLİNGİR'** in 21.03.2022, 23.03.2022, 12.04.2022 ve 25.04.2022 tarihli dilekçeleri ile; Belediyemiz, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi 172 ada 1 numaralı parselin yapılan plan değişikliği ile kullanılamaz hale geldiğini belirterek mağduriyetinin giderilmesi adına değişikliğe konu yol ve kavşak projesinin yeniden düzenlenmesini, yol alanının parselinden çıkarılmasını, parselin güneyinde yer alan 182 ada 1 numaralı parselde yer alan "Sağlık Tesisi Alanı" kullanımının ve 172 ada ile 182 ada arasında yer alan imar yolunun planlardan kaldırılarak buradan elde edilen alanların 172 ada içerisinde yapılacak kamulaştırma karşılığında mülk sahiplerine yer verilmesi amacıyla kullanılmasını, yeni oluşacak parselinin İzmit - Kandıra Devlet Yoluna cepheli olacak şekilde hazırlanmasını, 172 ada ile 182 ada arasında yer alıp kaldırılan yolun altında kalan altyapıların deplase edilmesini ve parselinin yol seviyesinde toprak doldurulmasını talep ettiği anlaşılmaktadır.

Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin tamamının itiraz konu plan değişikliği öncesinde "Toplu İşyeri Alanı" kullanımına sahip olduğu, yapılan plan değişikliği ile büyük kısmının kamulaştırmaya konu olacak şekilde yol ve kavşak alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup, itiraz sahibinin dilekçesinde talep ettiği hususlardan parselin İzmit – Kandıra yolundan cephe alacak şekilde düzenlenmesi bahse konu yolun karayolları sorumluluğundaki kavşak kolu olması nedeniyle uygun görülmemiş, altyapı deplasesi ve toprak tesviye işlemlerinin yapılması plan değişikliği konusu olmadığı gerekçesi ile uygun görülmemiş, 172 ada batısında yer alan 15 metre



genişliğindeki imar yolunun kaldırılarak “Toplu İşyeri Alanı” kullanımının büyütülmesi talebi ise bahse konu 15 metre genişliğindeki yolun genişliğinin 10 metreye düşürülmesi ve güzergahının yeniden düzenlenerek plan değişikliği sonrasında yapılacak kamulaştırma işlemleri sırasında kullanılmak amacıyla toplam “Toplu İşyeri Alanı” kullanımının büyütülmesi suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- 2- **Tahsin KOÇ**’ un 11.04.2022 tarihli dilekçesi ile; Belediyemiz, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi 172 ada 4 numaralı parselin yapılan plan değişikliği ile kullanılamaz hale geldiğini belirterek mağduriyetinin giderilmesi adına değişikliğe konu yol/kavşak projesi için kamulaştırılması gereken alanın imar uygulaması ile geri verilmesini talep ettiği anlaşılmaktadır.

Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin tamamının itiraz konu plan değişikliği öncesinde “Toplu İşyeri Alanı” kullanımına sahip olduğu, yapılan plan değişikliği ile büyük kısmının kamulaştırmaya konu olacak şekilde yol ve kavşak alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup, itiraz sahibinin dilekçesinde talep ettiği “Toplu İşyeri Alanı” kullanımına sahip parselin tamamının yapılacak uygulama işlemi ile geri verilebilmesinin plan değişikliği işlemlerinin sona ermesi ve kesinleşmesi sonrasında yapılacak olan kamulaştırma işlemlerinin konusu olduğu, bu hususta plan değişikliği sonrasında yapılacak kamulaştırma işlemleri sırasında kullanılmak üzere toplam “Toplu İşyeri Alanı” kullanımının büyütülmesi amacıyla 172 ada batısında yer alan 15 metre genişliğindeki yolun genişliğinin 10 metreye düşürülmesi ve güzergahının yeniden düzenlenmesi suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- 3- **Tahsin KUZU**’ nun bila tarihli dilekçesi ile; Belediyemiz, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi 172 ada 3 numaralı parselin yapılan plan değişikliği ile kullanılamaz hale geldiğini belirterek mağduriyetinin giderilmesi adına değişikliğe konu alanı kullanımının parsel üzerinden kaldırılmasını ya da yol/kavşak projesi için kamulaştırılması gereken alanın imar uygulaması ile geri verilmesini talep ettiği anlaşılmaktadır.

Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin tamamının itiraz konu plan değişikliği öncesinde “Toplu İşyeri Alanı” kullanımına sahip olduğu, yapılan plan değişikliği ile büyük kısmının kamulaştırmaya konu olacak şekilde yol ve kavşak alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup, itiraz sahibinin dilekçesinde talep ettiği “Toplu İşyeri Alanı” kullanımına sahip parselin tamamının yapılacak uygulama işlemi ile geri verilebilmesinin plan değişikliği işlemlerinin sona ermesi ve kesinleşmesi sonrasında yapılacak olan kamulaştırma işlemlerinin konusu olduğu, bu hususta plan değişikliği sonrasında yapılacak kamulaştırma işlemleri sırasında kullanılmak üzere toplam “Toplu İşyeri Alanı” kullanımının büyütülmesi amacıyla 172 ada batısında yer alan 15 metre genişliğindeki yolun genişliğinin 10 metreye düşürülmesi ve güzergahının yeniden düzenlenmesi suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- 4- **Muhammed GÖKBUDAK**’ ın 21.03.2022 tarihli dilekçesi ile; Belediyemiz, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi 172 ada 11 numaralı parselin yapılan plan değişikliği ile kullanılamaz hale geldiğini, 4706.00 m² olan alanının 2000.00 m²’ sinin yol alanı kullanımında kaldığını belirterek mağduriyetinin giderilmesi adına değişikliğe konu yol alanı kullanımının bahse konu parsel üzerinden kaldırılmasını ya da yol/kavşak projesi için kamulaştırılması gereken alanın imar uygulaması ile geri verilmesini ve oluşacak yeni parselin İzmit-Kandıra Devlet Yolu’ ndan cephe alacak şekilde düzenlenmesini talep ettiği anlaşılmaktadır.

Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin tamamının itiraz konu plan değişikliği öncesinde “Toplu İşyeri Alanı” kullanımına sahip olduğu, yapılan plan



değişikliği ile büyük kısmının kamulaştırmaya konu olacak şekilde yol ve kavşak alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup, itiraz sahibinin dilekçesinde talep ettiği hususlardan parselin İzmit – Kandıra yolundan cephe alacak şekilde düzenlenmesi bahse konu yolun karayolları sorumluluğundaki kavşak kolu olması nedeniyle uygun görülmemiş, “Toplu İşyeri Alanı” kullanımına sahip parselin yapılacak uygulama işlemi ile geri verilebilmesinin plan değişikliği işlemlerinin sona ermesi ve kesinleşmesi sonrasında yapılacak olan kamulaştırma işlemlerinin konusu olduğu, bu hususta plan değişikliği sonrasında yapılacak kamulaştırma işlemleri sırasında kullanılmak üzere toplam “Toplu İşyeri Alanı” kullanımının büyütülmesi amacıyla 172 ada batısında yer alan 15 metre genişliğindeki yolun genişliğinin 10 metreye düşürülmesi ve güzergahının yeniden düzenlenmesi suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- 5- **Vahit ASLAN, Süleyman ASLAN, Sait ASLAN, Fetane KURŞUNLU, Salim ASLAN, Rıdvan ASLAN, Halit ASLAN, Ferhat ASLAN, Esra TÜRK, Cavit ASLAN adına AV. Sümeyye YILDIRIM**’ ın 15.04.2022 tarihli dilekçesi ile; Belediyemiz, İzmit İlçesi, Gündoğdu Mahallesi 126 ada 3 numaralı parselin içerisinde bulunan ve fiili olarak kullanılan işyerlerinin yapılan plan değişikliği ile kullanılamaz hale geldiğini, mağduriyetinin giderilmesi adına değişikliğe konu yol alanı kullanımının bahse konu parsel üzerinden kaldırılmasını talep ettiği anlaşılmaktadır.

Yapılan incelemeler neticesinde; bahse konu parselin tamamının itiraza konu plan değişikliği öncesinde “Ticaret Alanı” kullanımına sahip olduğu, yapılan plan değişikliği ile büyük kısmının kamulaştırmaya konu olacak şekilde yol ve kavşak alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup, itiraza konu plan değişikliği ile parsel üzerine getirilen yol alanı kullanımının Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından bölgede yaşana trafik yoğunluğunun çözülmesi adına hazırlanan yol/kavşak projesi değiştirilmeden kaldırılmasının mümkün olmayacağı değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

- 6- **Süleyman ASLAN adına AV. Sedat KOÇ**’ un bila tarihli dilekçesi ile; Belediyemiz, İzmit İlçesi, Gündoğdu Mahallesi 126 ada 3 numaralı parselin içerisinde bulunana ve fiili olarak kullanılan işyerlerinin yapılan plan değişikliği ile kullanılamaz hale geldiğini, mağduriyetinin giderilmesi adına değişikliğe konu yol ve kavşak projesinin bahse konu parsel dışına çıkarılarak yeniden düzenlenmesini, bu şekilde düzenlenmesi mümkün değil ise iptal edilmesini talep ettiği anlaşılmaktadır.

Yapılan incelemeler neticesinde; bahse konu parselin tamamının itiraz konu plan değişikliği öncesinde “Ticaret Alanı” kullanımına sahip olduğu, yapılan plan değişikliği ile büyük kısmının kamulaştırmaya konu olacak şekilde yol ve kavşak alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup, itiraza konu plan değişikliği ile parsel üzerine getirilen yol alanı kullanımının Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından bölgede yaşana trafik yoğunluğunun çözülmesi adına hazırlanan yol/kavşak projesi değiştirilmeden kaldırılmasının mümkün olmayacağı değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Söz konusu değerlendirmeler ile birlikte ayrıca;

- Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın 12.08.2022 tarih ve 2271145 sayılı yazısı ile gönderilen ve Yeşilova – Solaklar Kavşağı projesi kapsamında İzmit-Kandıra Devlet Yolu kenarında yüzey suyu toplama ve taşıma amacıyla İSU tarafından projelendirilen kanal yapılarının nazım ve uygulama imar planında “Su Yüzeyi” olarak gösterilmesi ile su yüzeyi kullanımından etkilenen “Kentsel Çalışma Alanı” kullanımları ile 201 ada kuzeyindeki otopark alanının yeniden düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



- İtiraza konu plan değişikliği ile “Otopark Alanı” kullanımına dönüştürülen Çayırköy mahallesi 128 ada 8, 9, 10, 11, 14 ve 15 numaralı parsellerin bulunduğu alanın askı süresi sonrasında gelen yoğun itirazlar ve yüksek kamulaştırma maliyeti nedeniyle halihazırdaki fiili kullanımına uygun olacak şekilde “T3 Ticaret Alanı” kullanımına dönüştürülmesi, yapılaşma koşulunun plan üzerinde kütle blok olarak çizili alanda 3 kat olarak belirlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- Söz konusu kavşak projesi kapsamında nazım ve uygulama imar planında düzenlenen Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı’ nın uygulama projesi kapsamında güncellenmesi ile kabul edilen itirazlar sonrasında oluşan “Kentsel Çalışma Alanı” kullanımına sahip adalar üzerindeki çekme mesafelerinin yeni “Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı” ve yeni ada yapıları doğrultusunda düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği İzmit Bölgesi 1/25.000 NİP-41853087, İzmit 1/5000 NİP-41254524, 1/1000 UİP-41732532 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8-b maddesi ve 5216 Sayılı Yasanın 7-b, 7-c ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.03.08.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 18.08.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Yeşilova ve Karadenizliler Mahalleleri sınırları dahilinde "Yeşilova - Solaklar Kavşağı" projesinin planlara aktarılması amacıyla hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 10.02.2022 tarih ve 101 sayılı kararı ile kabul edilen plan değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Yaşar ÇAKMAK, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, 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, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER’in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTCİ, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY’un ret ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Mustafa GEBEŞ’in çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye