




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALIŞINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	15.09.2022
	Karar No	512
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	12.08.2022	2022-2270664
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 15.09.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 512 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit Belediyesi, Gültepe Mahallesi, G23.b.24.a - 24.d nazım ve G23.b.24.a.4.c - 4.d ve G23.b.24.d.1.a - 1.b uygulama imar planı paftaları, 997 ada 159, 160, 322, 324, 414, 415, 419, 420, 421 No'lu parseller, 4345 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 No'lu parseller, 4868 ada 5 No'lu parsel, 4869 ada 10, 15, 16 No'lu parseller, aralarında kalan tescil harici alan ve civarında hazırlanan koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 18.08.2022 tarih ve 81. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Gültepe Mahallesi, G23.b.24.a - 24.d nazım ve G23.b.24.a.4.c - 4.d ve G23.b.24.d.1.a - 1.b uygulama imar planı paftalarında kalan 997 ada 159, 160, 322, 324, 414, 415, 419, 420, 421 No'lu parseller, 4345 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 No'lu parseller, 4868 ada 5 No'lu parsel, 4869 ada 10, 15, 16 No'lu parseller, aralarında kalan tescil harici alan ve civarına ilişkin hazırlanan koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Gültepe Mahallesi, G23.b.24.a - 24.d nazım ve G23.b.24.a.4.c - 4.d ve G23.b.24.d.1.a - 1.b uygulama imar planı paftaları, Belediyemiz Meclisi'nin 17.05.2018 tarih ve 311 sayılı kararı ile onaylanan Yenidoğan Mahallesi 1. Derece Arkeolojik Sit (Nekropol) ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına Ait Koruma Amaçlı İmar Planı içerisinde kaldığı tespit edilen, 997 ada 159, 160, 322, 324, 414, 415, 419, 420, 421 No'lu parseller, 4345 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 No'lu parseller, 4868 ada 5 No'lu parsel, 4869 ada 10, 15, 16 No'lu parseller, aralarında kalan tescil harici alan ve civarını kapsayan alanda hâlihazır durumdan kaynaklı kamulaştırma maliyetlerinin bertaraf edilmesi adına İzmit Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.03.2022 tarih ve 779 sayılı talep yazısı doğrultusunda;

Koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında;

Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı kapsamında kalan 165 kişi/ha yoğunluğa sahip "Konut Alanı" kullanımlı 4859 ada 15 No'lu parselin güneybatısının "Park Alanı" ve 10.00 metre genişliğinde imar yolu, 997 ada 414 No'lu parselin doğusunun ise "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesi,

Koruma amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise;

Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı kapsamında 5/A-2/3, 0.30/0.60 yapılaşma koşulu ile "Konut Alanı" kullanımında kalan 997 ada 159, 419, 420 ve 421 No'lu parseller ile 4345 ada 1 ve 2 No'lu parsellerin içinden geçen 7.00 metre genişliğindeki imar yolunun



kaldırılarak “Konut Alanı” kullanımına dahil edilmesi ve yeni oluşan yapı adasının yapılaşma koşulunun 5/A-2/3, 0.30/0.60 olarak düzenlenmesi,

997 ada 322 No’lu parselden geçen 7.00 metre genişliğindeki imar yolunun, batısındaki 10.00 metre genişliğindeki imar yoluna bağlanacak şekilde 5/A-2/3, 0.30/0.60 yapılaşma koşuluna sahip “Konut Alanı” kullanımlı 997 ada 159 No’lu parselin güneyinden geçirilmesi,

Kaldırılan imar yollarına karşılık eş değer alanın, Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı kapsamında “Konut Alanı” kullanımlı 997 ada 414 No’lu parselin doğusunun “Otopark Alanı” ve 997 ada 159 No’lu parselin güneyinin “Park Alanı” olarak düzenlenmesiyle karşılanması,

Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı kapsamında E=0.60, H=2 KAT yapılaşma koşuluna sahip 4859 ada 15 No’lu parselin güneybatısının “Park Alanı” ve 10.00 metre genişliğinde imar yolu olarak düzenlenmesi,

997 ada 160 No’lu parselin batısından geçen 10.00 metre genişliğindeki imar yolunun batıya doğru ötelenerek 4869 ada 10 No’lu parselden geçecek şekilde düzenlenmesi,

E=1.20, H: 3 KAT tüm cephelerden 5 metre çekme mesafesine sahip “Sosyal Tesis Alanı” kullanımlı 4868 ada 5 No’lu parsel ile E=1.20, Hmax=18.50 tüm cephelerden 5 metre çekme mesafesine sahip “Konut Alanı” kullanımlı 4869 ada 16 No’lu parselin fonksiyon sınırlarının düzenlenen 10.00 metre genişliğindeki imar yoluna göre yeniden düzenlenmesine ilişkin koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Belediyemiz Meclisinin 09.06.2022 tarih ve 328 sayılı kararı ile Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderildiği ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.07.2022 tarih ve 5960 sayılı kararı ve 24.08.2022 tarih ve 6007 düzeltme kararı ile de uygun görüldüğü belirlenmiştir.

Söz konusu koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; 18.04.2022 tarih ve 2080415 sayılı yazımız ile Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı’na görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 19.04.2022 tarih ve 2082514 sayılı yazısı ile; “...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği’nin 21 ve 22. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü...”,

Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı 25.04.2022 tarih ve 2091299 sayılı yazısı ile; “...söz konusu değişiklikte 997 ada 160 No’lu parselin kuzey batısında yer alan 10.00 m genişliğindeki imar yolunun geometrisi trafik güvenliği açısından uygun görülmediğinden dönüş kurbunun ekli dosyada belirtilen şekilde düzenlenmesinin önerildiği...” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bununla birlikte, Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından meri mevzuatta belirtilen süre içerisinde görüş bildirilmediği bu nedenle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. Bölüm 8. Maddenin 2. Bendinde yer alan “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” hükmü gereği plan değişikliğine ilişkin olumsuz bir durum bulunmadığı anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanan ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 27.07.2022 tarih ve 5960 sayılı kararı ve 24.08.2022 tarih ve 6007 düzeltme kararı ile uygun görülen koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve



1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32.maddesi 2.bendi gereği **KNİP-41505408, KUİP-41659705** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.31.08.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.09.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Gültepe Mahallesi, G23.b.24.a - 24.d nazım ve G23.b.24.a.4.c - 4.d ve G23.b.24.d.1.a - 1.b uygulama imar planı paftaları, 997 ada 159, 160, 322, 324, 414, 415, 419, 420, 421 No'lu parseller, 4345 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 No'lu parseller, 4868 ada 5 No'lu parsel, 4869 ada 10, 15, 16 No'lu parseller, aralarında kalan tescil harici alan ve civarında 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.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye