



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>CALISINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	16.02.2023
	<b>Karar No</b>	120
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	06.01.2023	2023-2554125
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 16.02.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 120 sayılı karardır.		

**KONU:**

İzmit İlçesi, Karabaş Mahallesi, G23.b.24.c nazım, G23.b.24.c.3.a uygulama imar planı paftası, "İzmit Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" sınırı dahilinde kalan 558 ada 31, 32, 33 No'lu parsellerde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 12.01.2023 tarih ve 115. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Karabaş Mahallesi, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.24.c nazım ve 1/1000 ölçekli G.22.b.24.c.3.a uygulama imar planı paftaları, yaklaşık 21,4 hektar büyüklüğündeki "İzmit Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında" hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Karabaş Mahallesi, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.24.c nazım, 1/1000 ölçekli G.22.b.24.c.3.a uygulama imar planı paftaları, "İzmit Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında" kalan 558 ada 31, 32 ve 33 nolu parsellere ilişkin kısmında yerinde imalatı devam eden Millet Bahçesi projesinde uygulamada karşılaşılan sorunların bertaraf edilmesi amacıyla;

- 1- Meri 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Sosyal Donatı Alanları", 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Kamu Hizmet Alanı" ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tüm cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile E=1.40 ve H=4 kat yapılaşma koşuluna sahip "İdari Tesis Alanı" kullanımında kalan 558 ada 32 nolu parselin bir kısmının vaziyet planına uygun olacak şekilde mevcuttaki "Millet Bahçesi" kullanımına ilave edilmesini,
- 2- Eşdeğer alanın; meri 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tamamı "Millet Bahçesi" kullanımında kalan 558 ada 31 nolu parselin bir kısmı ile meri 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Sosyal Donatı Alanları" 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Kültürel Tesis Alanı", 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise tüm cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile E=0.40 ve H=2 Kat yapılaşma koşulu ile "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" kullanımında kalan 558 ada 33 nolu parselin bir kısmının 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Kamu Hizmet



- Alanı**", 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**İdari Tesis Alanı**" olarak planlanması suretiyle karşılanmasını,
- 3- 558 ada 32 nolu parselin bir kısmının 1/5000 ölçekli nazım imar planında "**Kamu Hizmet Alanı**" ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**İdari Tesis Alanı**" olarak planlanması sonrasında mevcut alanı azaldığı için eşdeğer alanın; tüm ölçekteki planlarda "**Millet Bahçesi**" kullanımında kalan 558 ada 31 nolu parselin bir kısmının 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında "**Sosyal Donatı Alanları**", 1/5000 ölçekli nazım imar planında "**Kültürel Tesis Alanı**", 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise "**Sosyo-Kültürel Tesis Alanı**" olarak planlanması suretiyle karşılanmasını,
- 4- Yapılan tüm değişiklikler sonrasında yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin yapı yaklaşma mesafelerinin yeni oluşan imar ada hatlarına göre yeniden düzenlenmesini içeren 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu değişiklik teklifinin; Millet Bahçesi Uygulama Projesi kapsamında hazırlanan vaziyet planının dikkate alınması suretiyle hazırlandığı, yapılan değişiklik sonrasında alan 558 ada 32 ve 33 nolu parsellerin meri imar planlarındaki alan büyüklük dengesinin sağlanarak donatı dengesinin korunduğu 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 ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür**.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği ÇDP-411004321, NİP-411005014, NİP-411004320, UIP-411004319 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c ve 73. maddesi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6. maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 31.01.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.02.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

İzmit İlçesi, Karabaş Mahallesi, G23.b.24.c nazım, G23.b.24.c.3.a uygulama imar planı paftası, "İzmit Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" sınırı dahilinde kalan 558 ada 31, 32, 33 No'lu parsellerde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 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.

**Yaşar ÇAKMAK**  
Başkan V.

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye

**Güler ŞAHİN GENÇAY**  
Katip Üye