



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALGINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	11.05.2023
	Karar No	281
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.04.2023	2023-2738439
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Mayıs ayı 1. birleşimi 11.05.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 281 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit İlçesi, Sanayi Mahallesi, G23.c.02, G23.b.03, G23.c.24.c ve 04.b nazım, G23.b.24.c.03.a- 03.b- 03.c- 03.d, G23.c.04.b.02.a- 02.b uygulama imar planı paftalarında kalan 3414 ada 2 No'lu parsel ve kuzeyindeki tescil harici alan ile, 482 ada 7 No'lu parsel ve civarına ilişkin hazırlanan, Belediyemiz Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 57 sayılı kararı ile kabul edilen 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.04.2023 tarih ve 74. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, İzmit Belediyesi, Sanayi Mahallesi, G23.c.02, G23.b.03, G23.c.24.c ve 04.b nazım, G23.b.24.c.03.a- 03.b- 03.c- 03.d, G23.c.04.b.02.a- 02.b uygulama imar planı paftalarında kalan 3414 ada 2 No'lu parsel ve kuzeyindeki tescil harici alan ile, 482 ada 7 No'lu parsel ve civarına ilişkin hazırlanan, Belediyemiz Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 57 sayılı kararı ile kabul edilen, 3194 Sayılı Kanun'un 8-b sayılı kararına istinaden askıya 17.02.2023- 17.03.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Sanayi Mahallesi, G23.c.02, G23.b.03, G23.c.24.c ve 04.b nazım, G23.b.24.c.03.c- 03.d, G23.c.04.b.02.a- 02.b uygulama imar planı paftalarında,

- E: 0.20, H: 1 Kat, Hmax:5.50mt yapılaşma koşullarına sahip Fuar ve Sergileme Alanı fonksiyonlarında kalan 3414 ada 2 No'lu parselde Belediyemiz Yapı Kontrol Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülen İzmit Engelsiz Yaşam Merkezi Projesi kapsamında, bahse konu tesisin yapılması adına fonksiyonunun 1/25.000 ölçekli nazım imar planında Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Belediye Hizmet Alanı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise tüm cephe hatlarından 3.00 mt yapı yaklaşma mesafeli olmak suretiyle, E:0.60, Hmax: 8.50mt yapılaşma koşullarına sahip Belediye Hizmet Alanı (Engelsiz Yaşam Merkezi) olarak düzenlenmesi,

- Park ve Yeşil Alanlar kullanımına sahip, 3414 ada 2 No'lu parsel kuzeyinde kalan tescil harici alanın bir kısmının Tenis Spor Tesisi Projesi kapsamında 1/25.000, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Spor Alanı, ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise tüm cephe hatlarından 3.00 mt yapı yaklaşma mesafeli olmak suretiyle, E:0.60, Hmax:12.50mt. yapılaşma koşullarına sahip Spor Tesis Alanı olarak düzenlenmesi,

- Spor Tesis Alanı ile Park ve Yeşil Alanlar kullanımlı 482 ada 7 No'lu parsel ve civarında Spor Tesis Alanı formunun düzenlenmesi, tüm bunlarla birlikte Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü



tarafından 13.12.2022 tarihinde kabul edilen güncel jeolojik- jeoteknik etüt raporlarına istinaden jeolojik formasyonun aktarılmasına ilişkin 1/25.000 ile 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından hazırlandığı, Tenis Spor Tesisi Projesi kapsamında Spor Alanı olarak belirlenen alanın doğu kesiminde otopark alanı oluşturulması ve kalan kesiminin mevcut kullanımı olan Park Alanı olarak düzenlenmesi, bununla birlikte 482 ada 7 No'lu parsel ve civarında kalan Spor Alanı fonksiyonunun Hmax:5.50 olan yapılaşma koşulunun Hmax:8.50mt olarak düzenlenmesi suretiyle Belediyemiz Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 57 sayılı kararı ile tadilen kabul edildiği anlaşılmıştır.

3194 Sayılı Kanun'un 8-b maddesine istinaden 17.02.2023- 17.03.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine İzmit Belediye Başkanlığı;

a) İzmit Körfezi Sulak Alanı Kontrollü Kullanım Bölgesi içinde kalan, güncel jeolojik-jeoteknik etüt verilerine göre Önlemlenilen Alan 5.1 formasyonunda kalan 3414 ada 2 No'lu parselde emsal ve yükseklik artışı yapıldığı,

b) 3414 ada 2 No'lu parselin kuzeyinde kalan tescil harici alanda tenis kortu için yapılacak tribün nedeniyle yükseklik artışına sebebiyet verildiği,

c) 482 ada 7 No'lu parsel ve civarında yer alan Spor Alanı fonksiyonunun meri jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına göre Uygun Olmayan Alan formasyonunda kalmasına rağmen yükseklik artışı öngörüldüğü,

d) Tüm bunların yanında bahse konu bölgenin İzmit Körfezi Sulak Alanı Kontrollü Kullanım Bölgesi içinde yer aldığı, her türlü plan/ proje aşamasında Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği 18-1b maddesine istinaden Tarım ve Orman Bakanlığı 1. Bölge Müdürlüğü Kocaeli Şube Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi gerektiği hususları gerekçe gösterilerek plan değişikliği teklifinin yeniden değerlendirilmesini talep ettiği,

Bununla birlikte Belediyemiz Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı'nın söz konusu bölgede 482 ada 7 No'lu parsel ve civarında öngörülen projenin gerçekleştirilebilmesi adına yapılaşma koşulu değişikliği talep ettiği anlaşılmaktadır.

Öncelikle;

İzmit Belediye Başkanlığı'nın itiraz gerekçeleri irdelendiğinde;

1) 3414 ada 2 No'lu parselde emsal ve yükseklik artışı yapıldığı hususunun; bölgede Belediyemiz yatırımlarından olan Engelsiz Yaşam Merkezi Projesi'nin gerçekleştirilmesi adına jeolojik- jeoteknik etüt raporu hazırlandığı, ayrıca plan değişikliğinin herhangi bir sakınca teşkil etmeyeceğine ilişkin Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 16.12.2022 tarih ve 2499951 sayılı, Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 16.12.2022 tarih ve 2510839 sayılı, Tarım ve Orman Bakanlığı 1. Bölge Müdürlüğü'nün 14.03.2022 tarih ve 4856968 sayılı cevabi yazıları neticesinde fonksiyon ve yapılaşma koşulu verildiği, meri mevzuat ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği,

2) 3414 ada 2 No'lu parselde öngörülen tenis kortlarının bir kısmının açık, bir kısmının ise taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondan müteşekkil balon kortlar olduğu, diğer bir deyişle kapalı bir yapıyı tanımlamadığı dolayısıyla itiraz konusu hususun açık ve net olarak ifade edilmediği gibi herhangi bir dayanaktan uzak olduğu,

3) Her ne kadar jeolojik açıdan Uygun Olmayan Alan formasyonunda kalan 482 ada 7 No'lu parselde kat artışı öngörülmüş olsa da, bahse konu artışın çelik konstrüksiyondan müteşekkil tribünlerin yenilenmesi adına saçak ucu yüksekliği doğrultusunda yapıldığı yani kapalı bir alana ilişkin olmadığı,

4) Son olarak; plan değişikliğine konu alanın İzmit Körfezi Sulak Alan sınırları dahilinde yer alması hasebiyle alanda yapılan plan değişikliği ile ilgili plan değişikliği teklifine ilişkin Tarım ve Orman Bakanlığı 1. Bölge Müdürlüğü'nden görüş talep edilmiş olup, değişikliğin



14.03.2022 tarih ve 4856968 sayılı ve 24.01.2023 tarih ve 8632663 sayılı olumlu görüşlerine istinaden yapıldığı, dolayısıyla gerekçenin mesnetsiz olduğu mütalaa edilmektedir.

Tüm bunların yanında Belediyemiz Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı tarafından 482 ada 7 No'lu parsel ve civarına ilişkin projenin revize edildiği, söz konusu proje göz önünde bulundurularak imar planlarının değerlendirilmesini talep etmektedir.

Sonuç olarak; yapılan itirazlar, bölgede zemin etüt çalışmalarının devam ettiği göz önünde bulundurularak kente hizmet eden kamu yatırımlarının sekteye uğramaması adına, G23.b.24.c.03.a- 03.b- 03.c-03.d paftalarında 482 ada 7 No'lu parselin bir kısmı ve civarında kalan Spor Alanı kullanımında E:0.20 olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği şeklinde **NİP-411001749 (25000)**, **NİP-411001747 (5000)**, **UİP-411012441 (1000)** şeklinde Teklif İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 3194 Sayılı Kanun'un 8-b maddesi, 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.18.04.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.05.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit İlçesi, Sanayi Mahallesi, G23.c.02, G23.b.03, G23.c.24.c ve 04.b nazım, G23.b.24.c.03.a- 03.b- 03.c- 03.d, G23.c.04.b.02.a- 02.b uygulama imar planı paftalarında kalan 3414 ada 2 No'lu parsel ve kuzeyindeki tescil harici alan ile, 482 ada 7 No'lu parsel ve civarına ilişkin hazırlanan, Belediyemiz Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 57 sayılı kararı ile kabul edilen 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Mustafa SOYDABAŞ
Başkan V.

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye