



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALIŞINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	17.05.2023
	Karar No	305
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	05.05.2023	2023-2783247
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Mayıs ayı 2. birleşimi 17.05.2023 Çarşamba günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 305 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit İlçesi, Karadenizliler (Çayırköy) Mahallesi, G23.b.25.b nazım, G23.b.25.b.2.b ve G23.b.25.b.3.a uygulama imar plan paftaları, 7174 ada 27 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.05.2023 tarih ve 80. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, İzmit İlçesi, Karadenizliler (Çayırköy) Mahallesi, G23B çevre düzeni planı, G23.B3 ve G23b.25b nazım imar planı paftaları G23b.25b.2d ve G23b.25b.3a uygulama imar planı paftaları, 7174 ada 27 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, Karadenizliler (Çayırköy) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Milli Eğitim Bakanlığınca 20 yıllık ot bedeli ödenen ve mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan Milli Eğitim Bakanlığınca tahsisli mera vasfına sahip 10.595,38 m² yüzölçümlü 7174 ada 27 nolu parselin, G23B çevre düzeni planı paftası, meri 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planında **“Tarımsal Niteliği Korunacak Alan”** kullanımının **“Kentsel Yerleşme Alanları”**, G23.B3 nazım imar planı paftası, meri 1/25.000 ölçekli nazım imar planında **“Tarımsal Niteliği Korunacak Alan”** kullanımının **“Mevcut Konut Alanı”**, G23b.25b nazım imar planı paftası, meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planında **“Tarımsal Niteliği Korunacak Alan”** kullanımının **“Eğitim Alanı”**, G23b.25b.2d ve G23b.25b.3a uygulama imar planı paftaları, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **“Plan Onama Sınırı”** dışında kalan kullanımının, parselin üzerinde mevcutta ilkokul bulunan kısmının Emsal:1.20, H:5 Kat yapılaşma koşullarına ve komşu parsellerden 3.00 metre, yola cepheden 5.00 metre çekme mesafesine sahip **“İlköğretim Tesisleri Alanı”**, parselin diğer kısmının ise Emsal:1.20, H:2 Kat yapılaşma koşullarına ve komşu parsellerden 3.00 metre, yola cepheden 5.00 metre çekme mesafesine sahip **“Anaokulu Alanı”** olacak şekilde düzenlenmesine yönelik 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Belediyemiz ile Kocaeli Valiliği arasında 11.09.2009 tarihinde imzalanan protokol kapsamında İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlandığı tespit edilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği teklifine ilişkin ilgili kurumlardan gelen cevabi yazılarda;

- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı – Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 03.04.2023 tarih ve 1066190 sayılı yazısı ile; **“...söz konusu alanda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları**



Genel Müdürlüğü'nce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır... ” şeklinde,

- Kocaeli Valiliği – Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 10.04.2023 tarih ve 6177226 sayılı yazısı ile; “... *plan tadilatına konu alanın kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almadığı, planlama alanının tescilli doğal sit alanı içerisinde kalmadığı ve üzerinde tescilli anıt ağaç bulunmadığı anlaşılmıştır. ...imar planlama faaliyetlerinin 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yönetmeliği ve meri mevzuat kapsamında yürütülmesi gerektiği...* ” şeklinde
- Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 11.04.2023 tarih ve 2741575 sayılı yazısı ile; “...*söz konusu değişikliğinde, mevcut ulaşım yollarının korunduğu anlaşılmış olup plan değişikliği tarafımızca uygundur...* ” şeklinde,
- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı - Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 24.03.2023 tarih ve 2710489 sayılı yazısı ile; “...*söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü...* ” şeklinde,
- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 28.03.2023 tarih ve 2714012 sayılı yazısı ile; “...*söz konusu değişikliğin, ulaşım açısından uygun görüldüğü...* ” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- Belediyemiz Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı'nın 04.04.2023 tarih ve 2731170 sayılı yazısı ile; “...*söz konusu değişikliğin, ilgili mevzuatlar çerçevesinde tarafınızca değerlendirilmesi ...* ” şeklinde,
- Belediyemiz Yapı Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 29.03.2023 tarih ve 2710594 sayılı yazısı ile; “...*görüş talep ettiğiniz taşınmaz genelinde Dairemizin devam etmekte veya planlamakta olduğu herhangi bir yapım işinin bulunmadığı...* ” şeklinde,
- Belediyemiz Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü – Plan Proje Dairesi Başkanlığı – Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 11.04.2023 tarih ve 20885824 sayılı yazısı ile; “...*İmar öneri plan çalışmasının yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak tekrar düzenlenmesi, İmar Kanunu ve yönetmeliği çerçevesinde dere kenarlarına yapılacak yapılar için dere kret kotu uygulamasına dikkat edilmesi ve dere havzasında olası yüksek yağışlarda bahse konu parsel ve çevresindeki yapılarda su baskınları yaşanmaması adına hidrolik ve yapısal tedbirlerin parsel sahipleri tarafından alınması gerekmektedir...* ” şeklinde,
- Karayolları Genel Müdürlüğü – 1. Bölge Müdürlüğü'nün 04.04.2023 tarih ve 1135284 sayılı yazısı ile; “... *Söz konusu parsel, Bölge Müdürlüğümüz kamulaştırma sınırları içerisinde yer almamakla birlikte, Bölge Müdürlüğümüz bünyesindeki mevcut ve planlanan proje çalışmalarından da etkilenmediği görülmüştür...* ” şeklinde,
- Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. – Enerji Şebeke Yönetimi Direktörlüğü Kamulaştırma Birimi'nin 04.04.2023 tarih ve E.3366 sayılı yazısı ile; “...*söz konusu alan üzerinde planlanan 5.00x13.00 m. boyutunda trafo binasının imar planları üzerinde belirtilmesi ve emniyet mesafeleri ile ilgili olarak Şirketimizden görüş alınarak uygulama yapılması, plan notlarına “Yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri için Şirketimizden Ruhsat görüşü alınmasının gerektiği” ibaresinin eklenmesi şartı ile belirtilen alan üzerinde plan değişikliği çalışmalarının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca olmadığı, saha tesisi çalışmalarında İzmit Operasyon Birimi gözetiminde çalışma yapılması...* ” şeklinde,



- Türk Telekomünikasyon A.Ş.’nin 12.04.2023 tarih ve 96684 sayılı yazısı ile; “...Bahse konu alanlarda Şirketimize ait yapılar, havai atıklar, blok işleme hatlar ve yarser hatlar bulunmakta olup hatlarımız koordinatsızdır. Altyapılar ekte gönderilmiştir. Hatlarımızın deplase edilmesi gerektiği takdirde deplase bedeli tarafınızdan karşılanması ve hatların yapılacağı yerlerin gösterilmesi halinde Şirketimiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı-Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.-Doğal Gaz İletim II. Bölge Müdürlüğü’nün 19.04.2023 tarih ve E.2730488 sayılı yazısı ile; “... imar planı yapılacak alanda Kuruluşumuza ait 10 metre genişliğindeki irtifak koridoru bulunmakta ve içerisinden de 20” Köseköy Doğal Gaz Loop Hattı ve fiber optik kablo hattı geçmekte olduğu ..., Konu ile ilgili olarak BOTAŞ Ham Petrol ve Doğalgaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinin ilgili maddeleri doğrultusunda... yürütülmesi gerekmektedir...” şeklinde,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı-Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü-Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı’nın 29.03.2023 tarih ve 2023152028 sayılı yazısı ile; “... Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 28.03.2023 tarihinde yapılan sorgulamada talep edilen 1.35 hektarlık alan üzerinde Genel Müdürlüğümüzce verilmiş herhangi bir maden ruhsat sahası bulunmadığı tespit edilmiştir...Söz konusu alanda imar planı çalışması yapılması olumlu mütalaa edilmekte olup...” şeklinde,
- Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü - TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) - Emlak Servis Müdürlüğü’nün 10.04.2023 tarih ve 498353 sayılı yazısı ile; “... söz konusu alanda herhangi bir taşınmazımızın bulunmadığı en yakın demiryolu hattımıza yaklaşık 3 (üç) km. uzaklıkta, Gebze-Sabiha Gökçen Havalimanı-Yavuz Sultan Selim Köprüsü Demiryolu Güzergahına yaklaşık 1 (bir) km. mesafede olduğu tespit edilmiştir. Şu aşamada yapılacak çalışmalarda, Teşekkülümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde,
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü-5. Bölge Müdürlüğü(Sakarya)-Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 29.03.2023 tarih ve 1770260 sayılı yazısı ile; “... söz konusu parsel 154kV Ada II-Yarımca II EİH isabet etmekte ve tesisimize ait veriler ekte sunulmaktadır... Enerji İletim Hatlarımıza ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmaların yapılaşmalarında ‘Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonlarının değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise, Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonununun oluşturulmaması...” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bununla birlikte, İzmit Orman İşletme Müdürlüğü, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 1. Bölge Müdürlüğü 15. Şube Müdürlüğü ve İzmit Gaz Dağıtım San. ve Tic. A.Ş. tarafından meri mevzuatta belirtilen süre içerisinde görüş bildirilmediği bu nedenle Mekânsal 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, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, bahse konu 7174 ada 27 nolu parselde düzenlenen “İlköğretim Tesisleri Alanı”nın kat yüksekliğinin H:4 Kat olarak ve ilkokul ile anaokulunu ayıran çekme mesafeleri hariç tamamının 5.00 metre olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP TEKLİF-411015924, 1/25.000 NİP TEKLİF-411015925, 1/5.000 NİP TEKLİF-411015926, UİP TEKLİF-411015927** şeklinde PIN İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ile 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. Maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.16.05.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.05.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit İlçesi, Karadenizliler (Çayırköy) Mahallesi, G23.b.25.b nazım, G23.b.25.b.2.b ve G23.b.25.b.3.a uygulama imar plan paftaları, 7174 ada 27 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Mustafa SOYDABAŞ
Başkan V.

Ömer Burak BARIŞ
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye