



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	14.09.2023
	Karar No	474
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.07.2023	2023-2887129
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 14.09.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 474 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit İlçesi, Kabaoğlu Mahallesi, G23.b.19.c nazım imar planı paftası, 470 ada 4 No'lu parsel ile 296 ada 7 ve 8 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 10.08.2023 tarih ve 20. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, İzmit ilçesi, Kabaoğlu mahallesi G23.b.19.c nazım imar planı paftasında kalan 470 ada 4 No'lu parsel ile 296 ada 7 ve 8 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Kabaoğlu Mahallesi, G23.b.19.c nazım imar planı paftasında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı " kullanımında kalan 470 ada 4 No'lu parselde Akaryakıt istasyonunun yanlış yer seçimi nedeniyle yıllar içerisinde rantabl özelliğini yitirmesi ve faaliyetini durdurması gerekçesiyle; 155 ki/ha yoğunluğa sahip "Ticaret Alanı (T3)" kullanımı olarak düzenlenmesi, ilave nüfusun donatı ihtiyacını karşılamak amacıyla "Gelişme Konut Alanı" kullanımında kalan 296 ada 7 ve 8 No'lu parselin bir kısmında "Otopark Alanı " olarak ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmese de bilgi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin içinden karşılanacak şekilde 470 ada 4 No'lu parselin batı kesiminde 10 mtlik imar yolu düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Teklif edilen nazım imar planı değişikliğine ilişkin 05.07.2023 tarih ve 2883014 sayılı yazımız ile Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı ve Başiskele Belediye Başkanlığı'na görüş talep edilmiş olup,

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 07.07.2023 tarih ve 2886413 sayılı yazısı ile; "...*Binaların Yangından Korunma Yönetmelik gereği plan tadilatı yapılmasında sakınca olmadığına dair tespit tutanağı düzenlendiği ...*" ,

- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı 11.05.2023 tarih ve 2792291 sayılı yazısı ile; "... *Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği İlke ve Esasları*" Madde 6.1.'de belirtilen kullanımlar doğrultusunda parsel içerisinde otopark ihtiyacının karşılanması ve giriş çıkışların güneyde yer alan 10.00m genişliğinde imar yolundan yapılması koşuluyla ulaşım açısından uygun görülmektedir. Ayrıca plan değişikliğine konu alana Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün yetki ve sorumluluğunda yer alan, Eski İstanbul Yolu'ndan giriş-çıkış yapılması durumunda ilgili kurumdan görüş alınması gerekmektedir..." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bununla birlikte bilgi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelendiğinde öngörülen "Ticaret Alanı" için yapılaşma koşulunun "E.1.50 ve H:5 kat" olarak düzenlendiği ancak



çevresindeki ticaret alanlarına ilişkin yapılaşma koşullarının “E:1.00, H:5 kat” olarak planlandığı belirlenmiş olup teklif plan ile ticaret adasındaki yoğunluğun yeniden düzenlenmediği anlaşılmıştır.

Sonuç olarak, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi “Ticaret Alanı” kullanımının yoğunluğunun plan bütünlüğü çerçevesinde E:1.00 üzerinden hesaplanarak ilave nüfusun donatı ihtiyacını karşılamak amacıyla yeniden düzenleme yapılmasıyla birlikte 296 ada 7 No’lu parselde öngörülen “Otopark Alanı” kullanımının küçültülmesi suretiyle **Komisyonomuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411015610** şeklinde Plan İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere evrakın Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.21.08.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.09.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit İlçesi, Kabaoğlu Mahallesi, G23.b.19.c nazım imar planı paftası, 470 ada 4 No’lu parsel ile 296 ada 7 ve 8 No’lu parsellere ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Güler Şahin GENÇAY, Ayhan YILMAZ, Şenay ÖNDER, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Güzin TAŞTEKİN, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Göknur BEKTAŞ, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Muhammet TURAN, Zeki AYGÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Serhat BEYAZIT, Ahmet UTAŞ, Okan ÖZDİKMEN, Hatice AKKAYA, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Memetemin AKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER ve Özhan KURT’un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Erhan AKPINAR ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY’un ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Güler ŞAHİN GENÇAY
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye