




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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>KAĞIĞIÇI ÇAYIRCI</small>	<b>Karar Tarihi</b>	19.10.2023
	<b>Karar No</b>	538
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	04.08.2023	2023-2944812
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 19.10.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 538 sayılı karardır.		

**KONU:**

Belediyemiz Meclisi'nin 14.09.2023 tarih ve 25. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, Yahyakaptan Mahallesi, G.23.b.25.a/25.d nazım imar planı paftası, 3573 ada 3 No'lu parsel için hazırlanan, Belediyemiz Meclisinin 11.05.2023 tarih ve 282 sayılı kararı ile kabul edilerek 3194 Sayılı Kanun'un 8-b maddesine istinaden 25.05.2023 – 25.06.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım imar planına yasal askı süresi içinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Yahyakaptan Mahallesi, G.23.b.25.a/25.d nazım imar planı paftası, meri imar planlarında "Özel Eğitim Tesis Alanı" kullanımına sahip 3573 ada 3 No'lu parselin, alanda değişen ihtiyaçlara cevap verebilmek amacıyla bir kısmının "Özel Sağlık Tesis Alanı" kalan kısmının ise "Turizm-Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifinin sunulduğu ancak Belediyemiz Meclisinin 12.01.2023 tarih ve 50 sayılı kararı ile bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda bahse konu parselin "Ticaret Turizm Alanı" kullanımının güney doğusunda bir kısmının 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında "Kreş Alanı" olarak planlanmasına olanak sağlayacak şekilde "Eğitim Tesis Alanı" olarak tadilen onaylandığı tespit edilmiş olup, 17.02.2023 – 17.03.2023 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı belirlenmiştir.

Parsel sahibi Rahmi Seymen Özel Eğitim İnş. Yay. Tar. İşl. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından yasal askı süresi içinde yapılan itiraz ile bir kısmı "Özel Sağlık Tesis Alanı", bir kısmı "Turizm-Ticaret Alanı" kalan kısmı ise "Eğitim Tesis Alanı" kullanımına sahip 3573 ada 3 No'lu parselin, alanda fiilen kullanılan eğitim alanı için alternatif alan bulunamaması sebebi ile bahse konu parselin "Sağlık Tesis Alanı" kullanımına sahip kısmının bir miktarının "Turizm-Ticaret Alanı" kullanımına ilave edilerek kalan kısmının "Eğitim Tesisleri Alanı" olarak düzenlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu itirazın, Belediyemiz Meclisi'nin 11.05.2023 tarih ve 282 sayılı kararı ile Yahyakaptan Mahallesinde ulaşılabilirlik açısından büyük oranda eğitim ihtiyacının karşılanması, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün kamusal olarak yükünün hafifletilmesi ve yoğun yapılaşmanın bulunduğu alanlarda büyük okul alanlarına ihtiyaç duyulması gerekçesiyle uygun görüldüğü tespit edilmiş olup, plan değişikliği 25.05.2023-25.06.2023 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

TMMOB Mimarlar Odası Kocaeli Şubesi'nin yasal askı süresi içerisinde yapılan itiraz dilekçesi ile;



• Söz konusu plan değişikliği ile “Turizm Ticaret Alanı” kullanımı getirilen parselin ticaret alanı olarak yapılan fonksiyon değişikliğinde emsal ve kat artışının yapıldığı ve bu değişikliğin parsel bazlı rant yarattığı,

• Yine turizm fonksiyonu verilen parsele ait yapılaşma koşullarının 1/1000 uygulama imar planında belirlenmek üzere muğlak olduğu, yapılacak plan kapsamında parseldeki değer artışının sınırının kestirilemediği ve bu değer artışının yanında bölgedeki eğitim tesis alanının bu belirsizliğin plan tadilatının rant yaratma potansiyeli oluşturduğunu,

• Özel Seymen İzmit Koleji İzmit Yerleşkesinde Anaokul, İlkokul, Ortaokul ve Lise olmak üzere kompleks bir okul yer almakta iken, bu bölümlerden hangisinin devam ettirileceğinin anlaşılamadığı, buna dair plan açıklama raporunun yer almadığı gerekçeleriyle itiraz ettiği belirlenmiştir.

Bununla birlikte komisyon görüşmeleri esnasında, yatırımcı firma Rahmi Seymen Özel Eğitim İnş. Yay. Tar. İşl. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından; İzmit Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 07.08.2023 tarihli “Kurum Binalarının Depreme Karşı Dayanıklılığı” konulu yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda yeni bir okul binası yapabilmeleri için Belediyemiz Meclisi’nin 11.05.2023 tarih ve 282 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin geri alınarak eski haline döndürülmesi ve değişikliğe konu 3573 ada 3 No’lu parselin yeniden “Özel Eğitim Tesis Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 25.09.2023 tarihli dilekçe sunulduğu tespit edilmiştir.

Sonuç olarak yatırımcı firma Rahmi Seymen Özel Eğitim İnş. Yay. Tar. İşl. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından planın eski haline dönmeye ilişkin talep Komisyonumuzca uygun görülmüş olup; dolayısıyla TMMOB tarafından nazım imar planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itiraz ile ilgili itirazın konusuz kalması nedeniyle karar alınmamıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği NİP-411001520 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 3194 Sayılı Kanun’un 8-b, 5216 sayılı Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.25.09.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 19.10.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

İzmit İlçesi, Yahyakaptan Mahallesi, G.23.b.25.a / 25.d nazım imar planı paftası, 3573 ada 3 No’lu parsel ile ilişkin hazırlanan, Belediyemiz Meclisinin 11.05.2023 tarih ve 282 sayılı kararı ile onaylanan ve 25.05.2023 – 25.06.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılan nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

**Zinnur BÜYÜKGÖZ**  
Meclis 1.Başkan Vekili

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Güzin TAŞTEKİN**  
Katip Üye