



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>KAĞIRCI DAĞI</small>	<b>Karar Tarihi</b>	09.11.2023
	<b>Karar No</b>	603
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	16.10.2023	2023-3082320
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 09.11.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 603 sayılı karardır.		

**KONU:**

İzmit İlçesi, Karadenizliler Mahallesi, G23b.25b nazım, G23b.25b.3a uygulama imar planı paftaları, 7175 ada 1, 3 No'lu parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan nazım ve uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 19.10.2023 tarih ve 84. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Karadenizliler Mahallesi, G23.b.25.b nazım, G23.b.25.b.3.a uygulama imar plan paftalarında, 7175 ada 1 ve 3 No'lu parseller ile tescil harici alanın bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Karadenizliler Mahallesi, G23.b.25.b nazım, G23.b.25.b.3.a uygulama imar planı paftaları;

- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; “**Orman Alanı**” ve “**Sağlık Tesis Alanı**” kullanımına sahip 7175 ada 1 ve 3 No'lu parseller ve bu parsellerin doğusunda yer alan tescil harici alanın bir kısmının “**Kamu Hizmet Alanı**” olarak düzenlenmesi ve 7175 ada 1 No'lu parselde yer alan “**Sağlık Tesis Alanı**” kullanımının da plan ile mevcut durum arasındaki farklılıkların giderilmesi adına ada kenarlarının halihazıra göre düzenlenmesi ve 498197.976, 4516685.766 – 498185.344, 4516325.940 – 499949.988, 4516030.363 – 499146.363, 4516948.939 koordinatları arasında kalan Orman Alanı olup kamu kurumlarına tahsis edilen alanların izin sınırlarının planlara aktarılması,

-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; ‘E=1.20, H=4Kat’ yapılaşma koşulları ve tüm cephelerden 10.00 mt. yapı yaklaşma mesafesine sahip “**Sağlık Tesisi Alanı**” ve “**Orman Alanı**” kullanımlarının yer aldığı 7175 ada 1 ve 3 No'lu parsel ve bu parsellerin doğusunda yer alan tescil harici alanın bir kısmının ‘E=1.00, H=8Kat’ yapılaşma koşulları ile Alanın doğusunda geçen BOTAŞ Hattına 15.00 mt. diğer cephelerden 5.00 mt. yapı yaklaşma mesafesine sahip “**Resmi Kurum Alanı**” olarak düzenlenmesi ve 7175 ada 1 No'lu parselde yer alan “**Sağlık Tesis Alanı**” kullanımında mevcut durumda hastaneye giriş yolu olarak hizmet veren imar yolunun ve ilgili kurum görüşü doğrultusunda 2 adet Trafo Alanının işlenmesine ilişkin plan değişikliği teklifi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Boru Hatları ile Petrol Taşıma Şirketi Genel Müdürlüğü, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü,



Türkiye Elektrik İletim A.Ş Genel Müdürlüğü, İzmit Orman İşletme Müdürlüğü, Kocaeli İl Sağlık Müdürlüğü, Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş/Proje Tahsis ve Planlama Müdürlüğü, İzmit Milli Emlak Şefliği, Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı (AYKOME Şube Müdürlüğü), İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan görüş talep edilmiş olup:

- Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.07.2023 tarih ve 2920247 sayılı cevabi yazısı ile; *"...söz konusu değişikliğin yapıldığı alanda her hangi bir kültür varlığına rastlanmadığı plan değişikliğinin yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca görülmediği..."*,

- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 06.06.2023 tarih ve 2838549 sayılı cevabi yazısı ile; *"...Söz konusu plan değişikliğinde, Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı..."*,

- Boru Hatları ile Petrol Taşıma Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 12.07.2023 tarih ve 2896471 sayılı cevabi yazısı ile; *"...Söz konusu plan değişikliğinde, 13.08.2021 tarih ve 31567 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'BOTAS Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projelerinden önce kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerektiği..."*,

- Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 13.06.2023 tarih ve 2851922 sayılı cevabi yazısı ile; *"...Söz konusu plan değişikliğinde, Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı ..."*,

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2023 tarih ve 2853016 sayılı cevabi yazısı ile; *"...Söz konusu plan değişikliğinde, çalışma alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı ..."*,

- İzmit Orman İşletme Müdürlüğü'nün 10.10.2023 tarih ve 9593908 sayılı cevabi yazısı ile; *"...Söz konusu plan değişikliğinde, 7175 ada 3 No'lu parselde 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17. Maddesine göre 16.03.2016 tarih ve 55 sayılı olur ile Milli İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı adına güvenlik amaçlı idare binası yapımı izni verilmiş olup imar planı düzenlemesinin ilgili kurumdan alınacak izin koordinatlarına uygun olarak yapılması gerektiği ..."*,

- Kocaeli İl Sağlık Müdürlüğü'nün 14.06.2023 tarih ve 2854173 sayılı cevabi yazısı ile; *"...Söz konusu plan değişikliğinin, Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edildiği..."*,

- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2023 tarih ve 2854173 sayılı cevabi yazısı ile; *"...Söz konusu plan değişikliğinde, çalışma alanında içme ve kullanma suyu havzası dışında kaldığı, talep edilen sahada herhangi bir projenin bulunmadığı ve kurumumuzca sakınca bulunmadığı ..."*,

- Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş/Proje Tahsis ve Planlama Müdürlüğü'nün 10.07.2023 tarih ve 2892120 sayılı cevabi yazısı ile; *"...Söz konusu plan değişikliğinde, bahse konu alan üzerinde planlanan 6.00mx13.00m boyutundaki trafo binalarının imar planında gösterilmesi gerektiği, plan değişikliği çalışmalarının yapılmasında şirketimizce herhangi bir sakınca olmadığı..."*,

- İzmit Milli Emlak Şefliği'nin 22.06.2023 tarih ve 2870744 sayılı cevabi yazısı ile; *"...Söz konusu plan değişikliği, çalışma alanı üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı anıt ağaca rastlanmadığı ve doğal sit alanında kalmadığı belirlenmiş olup meri mevzuat hükümleri uyarınca kurumunuzca değerlendirilmesi..."*,

- Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 08.06.2023 tarih ve 2836923 sayılı cevabi yazısı ile; *"...Söz konusu plan değişikliğinde, Mevcutta hastaneye giriş yolu olarak hizmet"*



veren alanın yapılacak imar planında imar yolu olarak tanzim edilmesi tarafımızca uygun olacağı... ”,

- Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı AYKOME Şube Müdürlüğü'nün Altyapı Bilgisi için 18.07.2023 tarih ve 2907392 sayılı yazısına İZGAZ İzmit Gaz Dağıtım San. ve Tic. A.Ş.'nin 04.08.2023 tarih ve E.52227 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliği alanı içerisinde bulunan hatlarımızın yerinde korunmasını talep ederek, herhangi bir deplase talebiniz olursa resmi yazı ile istekte bulunulmalıdır. Bahsedilen konular dikkate alınarak düzenleme yapılmasında Kurumumuz hatları açısından herhangi bir engel bulunmadığı... ”,

- Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı AYKOME Şube Müdürlüğü'nün Altyapı Bilgisi için 18.07.2023 tarih ve 2907392 sayılı yazısına SEDAŞ Dağıtım Operasyonları Direktörlüğü Kocaeli Bölge Müdürlüğü Dağıtım Varlıkları Birimi'nin 07.08.2023 tarih ve 2195 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliği alanına ait mevcut Alt ve Üstyapı bilgileri ekte yer aldığı ancak imalat çalışmaları sırasında şirketimiz operasyon birimleri ile temasa geçilerek gerekli tedbirler var ise birlikte değerlendirilmesi gerektiği... ”,

- Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı AYKOME Şube Müdürlüğü'nün Altyapı Bilgisi için 18.07.2023 tarih ve 2907392 sayılı yazısına Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 14.08.2023 tarih ve 20885824 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliği alanında verilen bilgiler doğrultusunda İçmesuyu, yağmursuyu ve atıksu projelerinin hazırlanarak İdaremize onaylatılması akabinde gerekli bağlantı izinleri verileceği... ”,

- Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı AYKOME Şube Müdürlüğü'nün Altyapı Bilgisi için 18.07.2023 tarih ve 2907392 sayılı yazısına Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 17.08.2023 tarih ve 18823 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliği alanında Şirketimize ait havai hatlar, blok işleme hatlar ve yarser hatlar bulunmakta olup deplase edilmesi gerektiği taktirde; deplase bedeli tarafınızca karşılanması ve hatların yapılacağı yerlerin gösterilmesi halinde herhangi bir sakınca bulunmadığı... ”,

- Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı AYKOME Şube Müdürlüğü'nün Altyapı Bilgisi için 18.07.2023 tarih ve 2907392 sayılı yazısına BOTAŞ'ın 20.09.2023 tarih ve 3032043 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliğinde, 13.08.2021 tarih ve 31567 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan ‘‘BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği’’nin ilgili maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projelerinden önce kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerektiği... ”,

- Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı AYKOME Şube Müdürlüğü'nün Altyapı Bilgisi için 18.07.2023 tarih ve 2907392 sayılı yazısına Kocaeli İl Emliyet Müdürlüğü'nün 12.09.2023 tarih ve 2023072615562870079 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliği alanında Kamu düzen ve huzurunun temininde önem arz eden Kent Güvenlik Yönetim Sistemi(KGYS)'nin çalışmalarından etkilenmemesi için mevcut altyapının korunması gerekmektedir. İmalat Çalışmalarına başlamadan önce Kurumumuzla koordine olunması, hasar, deplase yada yeni imalat ihtiyacı oluşması durumunda KGYS kelemlerinin ilgilerince yapılan ihale dosyasına konulması gerektiği... ”,

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 07.06.2023 tarih ve 2839458 sayılı cevabi yazısı ile; “...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü... ”,

- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 09.06.2023 tarih ve 2842206 sayılı cevabi yazısı ile; “...Söz konusu plan değişikliğinde, Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmadığı... ” şeklinde görüş bildirmiştir.



Bununla birlikte Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 04.10.2023 tarihinde onaylanan Yerleşim alanının Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Zemin Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan 2.1 (OA-2.1)” olarak nitelendirildiği belirlenmiştir.

Sonuç olarak meri mevzuat, temel planlama prensipleri ve nazım imar planı ana kararlarına uygun olarak hazırlanan plan değişikliği teklifinin; ulaşım akslarının da sürekliliğinin ve plan bütünlüğünün sağlanması adına 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ‘E=1.00 H=8 Kat’ yapılaşma koşullarına sahip “Resmi Kurum Alanı” ve güneyinde yer alan 10.00 mt. genişliğindeki “İmar Yolu” arasında kalan “Orman Alanı” kullanımının Resmi Kurum Alanı kullanımına dahil edilmesi ve ‘5/A-3/3, 0.35/1.05’ yapılaşma koşullarına sahip “Konut Alanı” kullanımının yer aldığı 186 ada 4 No’lu parselin güneyinde yer alan Park Alanının bir kısmında “Trafo Alanı” oluşturulması, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise “Kamu Hizmet Alanı” ve “Orman Alanı” kullanımlarının gösterim tekniğine göre yeniden düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411034337** ve **UİP-411034338** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddesi gereği, konunun görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 01.11.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 09.11.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

İzmit İlçesi, Karadenizliler Mahallesi, G23b.25b nazım, G23b.25b.3a uygulama imar planı paftaları, 7175 ada 1, 3 No’lu parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan nazım ve uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Güzin TAŞTEKİN**  
Katip Üye