


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 16.01.2014 Karar No : 69
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	06.12.2013 / 121695
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 1. oturumu 16.01.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-69 sayılı karardır.	

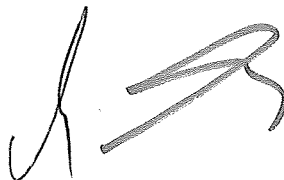
KONU:

İzmit Belediyesi, G23.b.19.b-c, G23.b.20.a-b-c-d nazım imar plan paftalarında yer alan "Sekbanlı-Sepetçi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak belirlenmiş alanda hazırlanan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.08.2013 tarih ve 103. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Gündoğdu-Üniversite yolundan başlayarak doğu istikametinde Sekbanlı ve Sepetçi köylerini de içine alarak Bıçkıdere Göletine kadar olan bölge dahilinde, G23.b.19.b-c, G23.b.20.a-b-c-d nazım imar plan paftalarında, 493920-499360 yatay, 45190281-4521981 düşey koordinatları arasında "**İzmit Planlama Bölgesi İ-3 Planlama Bölgesi**" kapsamında kalan yaklaşık 500 ha büyüklüğe sahip Gelişim Konut alanında "**Sekbanlı - Sepetçi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı**" ile ilgili hazırlanan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Üniversite alanının konum, üniversite alanı ile kentin entegrasyonunu sağlayan imar yolunun da açılması ile İzmit kentinin kuzeye doğru yoğun bir gelişme eğilimi göstermesi dolayısıyla kentin kuzeyinde geniş konut gelişim alanları oluşturulmuştur. Gerek kanunların öngörmesi, gerekse kurulduğu günden bu güne Belediyemizin uyguladığı politikalar dolayısıyla kentin gelişim yönünde yer alan söz konusu konut gelişim alanlarının düzenli bir şekilde yapılaşabilmesi adına yaklaşık olarak 500 ha büyüklüğe sahip İ-3 ile sembolenmiş konut gelişim alanları, Bakanlar Kurulu'nun 06/12/2010 tarih ve 2010/1153 sayılı kararı ile "**Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı**" ilan edilmiştir. Geçen süre zarfında alanın bütününde mülkiyet sahipliğinin Belediyemize geçirilmesi (Kamulaştırma suretiyle) adına çalışmalar yapılmaktadır. Ancak gerek alanın büyük olması, gerekse başka gerekçelerden söz konusu çalışmalar henüz tamamlanmamış olup devam etmektedir. Ancak alanın bitişiğinde yer alan üniversite alanının özellikle bölgenin buraya yakın kısımlarını ciddi manada baskı altına alması dolayısıyla bir an önce uygulama imar planlarını yapma zorunluluğu hasıl olmuştur. Alanın geniş bir bölgeye yayılması ve tamamının bir defada planlanmasına gerek bulunmaması dolayısıyla etaplara bölünme adına gelişme bölgelerinin yeniden tanımlanması gerekmektedir. Tüm bunlarla birlikte planlama alanını etkileyen kurum görüşlerinin de güncellenmiş olmasının, bahse konu kentsel dönüşüm ve gelişim alanının yeniden planlaması gerekliliğini ortaya koyduğu görülmüştür.



Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, G23b.19.b.-19.c, G23b.20.a-20.b-20.c-20.d nazım imar planı paftalarında yer alan planlama alanının, 1/50.000 ölçekli 2025 Kocaeli Çevre Düzeni Planında "**İnkişaf (Gelişim) Konut Alanı**"nda kaldığı, 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım imar planlarında 100 kişi/ha yoğunluğa sahip "**Seyrek Yoğunlukta Gelişim Konut Alanı**" ve 40 kişi/ha yoğunluğuna sahip "**Çok Seyrek Yoğunlukta Gelişim Konut Alanı**"nda kaldığı görülmektedir. Söz konusu alanın 1/5.000 ölçekli "**İzmit Planlama Bölgesi**" Nazım imar planlarında "**İ3 Planlama Bölgesinde**" yer aldığı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında gelişme konut alanı olarak gösterilen bölgede toplamda 25.000 kişinin yaşamasının öngörüldüğü tespit edilmiştir.

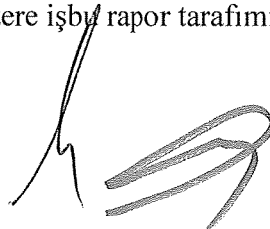
1/50.000 ölçekli 2025 Kocaeli Çevre Düzeni Planı değişikliği ile; yerleşime uygun olmayan ve eğimli alanların **Ağaçlandırılacak Alan** olarak planlandığı, İzmit Orman İşletme Müdürlüğü görüşü doğrultusunda **Orman Alanlarının** sınırlarının yeniden düzenlendiği, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından ilan edilen **3. Derece Arkeolojik Sit Alanı** ile sit alanı olarak gösterilmiş ancak sit koruma alanı olarak sınırları genişletilen alanın çevre düzeni planı gösterim tekniğine göre düzenlendiği, **İnkişaf (Gelişim) Konut Alanı** sınırlarının yeniden düzenlendiği ve alanın güneyinde kalan **Yeni Kent Mezarlığı** sınırlarının yeniden düzenlendiği belirlenmiştir.

1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile; Yerleşime uygun olmayan ve eğimli alanların **Ağaçlandırılacak Alan** olarak planlandığı, İzmit Orman İşletme Müdürlüğü görüşü doğrultusunda **Orman Alanları** sınırlarının yeniden düzenlendiği, sit alanı olarak gösterilmiş ancak Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından sit koruma alanı olarak sınırları genişletilen alanın 1/25.000 ölçekli nazım imar planı gösterim tekniğine göre düzenlendiği, iki farklı yoğunluk değerine sahip seyrek ve çok seyrek yoğunlukta gelişim konut alanlarının tek yoğunluk değerine dönüştürülerek, **Seyrek Yoğunlukta Gelişim Konut Alanı** olarak planlandığı, **Sekbanlı ve Sepetçi Köy Yerleşik Alan** sınırlarının planlara aktarıldığı belirlenmiştir.

1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile; zemin etüd sınırlarının onaylı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları doğrultusunda güncellendiği, yerleşime uygun olmayan ve eğimli alanların **Ağaçlandırılacak Alan** olarak düzenlendiği, İzmit Orman İşletme Müdürlüğü görüşü doğrultusunda **Orman Alanları** sınırlarının yeniden düzenlendiği, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından sınırları genişletilen **Sit Koruma Alan Sınırının** plana işlendiği, Sekbanlı ve Sepetçi **Köy Yerleşik Alan** sınırlarının planlara aktarıldığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın görüşü doğrultusunda 15.00 ve 17.00 metre genişliğindeki erişim kontrollü yolların 20.00 ve 30.00 metre olarak düzenlendiği, **İzmit Planlama Bölgesi, İ-3 Planlama Bölgesi** kaldırılarak **İ-18, İ-19, İ-20, İ-21** olarak 4 planlama bölgesi oluşturulduğu, oluşturulan yeni planlama bölgelerinin sosyal donatı gereksinim tablolarının yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan, donatı eksilmesine yol açmayan, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifleri Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı kanunun 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisi'nde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 09/01/2014



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.01.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, G23.b.19.b-c, G23.b.20.a-b-c-d nazım imar plan paftalarında yer alan "Sekbanlı-Sepetçi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak belirlenmiş alanda hazırlanan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

22/01/2014



Adnan KÖŞKER
Meclis 1. Başkan Vekili

Kerim BÜYÜKGÖZ
KATİP ÜYE

Okşin BEÇET TORUNOĞULLARI
KATİP ÜYE

