


T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 16.01.2014 Karar No : 70
<b>Konu</b>	<b>İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU</b>
<b>Dairesi</b>	<b>İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı</b>
<b>Evrak Tarih ve No</b>	<b>16.01.2014 / 180088</b>
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 1. oturumu 16.01.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-70 sayılı karardır.	

**KONU:**

İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun, İzmit Belediyesi, Topçular ve Erenler mahalleleri sınırları içerisinde yer alan, G23b24b nazım ve G23b24b4b-c ve G23b24b3a-c-d uygulama imar plan paftaları, Eski İstanbul Caddesi, Atalay Sokak, Cemre Sokak, Seyhanlı Sokak ve Gazanfer Bilge Bulvarı arasında kalan 3. Kentsel Dönüşüm Alanının yeniden düzenlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

"Belediyemiz Meclisi'nin 12.12.2013 tarih ve 41. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Erenler Cedit Mahallesi G23b-24b nazım, G23b-24b-3a, G23b-24b-3c, G23b-24b-3d, G23b-24b-4b ve G23b-24b-4c uygulama imar planı paftalarında yer alan "**Cedit-Erenler-Topçular-28 Haziran Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı**"ın bir kısmında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Erenler Cedit Mahallesi G23b-24b nazım, G23b-24b-3a, G23b-24b-3c, G23b-24b-3d, G23b-24b-4b ve G23b-24b-4c uygulama imar planı paftalarında yer alan yaklaşık 32 ha'lık planlama alanının, 1/25.000 ölçekli Kocaeli Nazım İmar Planında "**Meskun Konut Alanı**" kullanımında kaldığı, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 26.11.2013 tarihli karar ile yürürlüğü durdurulan 1/5.000 ölçekli Nazım

Arttırılabilir. Aynı Alanlarda Kat Adedi 2 Ve Daha Az İse Toplam Emsal Değeri 0.80'i Geçmemek Üzere İlave 0.10 Emsal Verilebilir.

(A) Paragrafından Yararlanılarak Gerçekleştirilmek İstenecek Uygulamada Min İfraz Koşulunun 0.50 Ha, (B) Paragrafından Yararlanılarak Gerçekleştirilmek İstenecek Uygulamada Min İfraz Koşulunun 1.00 Ha Olacaktır." ile

II. numaralı plan hükmü: "Yeşil Alan Kullanımını Arttırmak İçin Oluşturulan Kat Bahçeleri Emsale Dahil Edilmeyecektir" hükümlerine gerek kalmadığı hususu değerlendirildiğinden alan için hazırlanan planın plan hükümlerinin ilgili ilçe belediyesi uygulama imar planı plan hükümlerine eklenmek üzere;

"1. 10.000 m<sup>2</sup> ve üzerinde büyüklüğe sahip yapı adalarında emsal hakkının %5'i sosyal ve ticari birimler için kullanılabilir.

2. Alanda yapılacak yapıların açık çıkmaları emsale dahil edilmeyecektir.

3. Alan içinde mülkiyeti aynı malike ait konut ve ticaret alanı kullanımına sahip yapı adaları arasında kat yüksekliği dışında imar hakkı transferi yapılabilir.

4. Blok aralarında zemin altı otoparklar inşaa edilebilir. bloklar ile bu alanlar arasında yer altı bağlantıları sağlanabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmeyecektir.

5. Alanda yapılacak yapıların tamamına kot tabii zemin ortalamasından verilecektir. ancak adaların sahip olduğu topoğrafya dolayısıyla yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurabilmek amacıyla binalar ada çevresi veya ada içi yollardan kodlandırılabilceği gibi bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmaksızın tesviye yapılarak, binalara tesviye edilmiş zeminden de kot verilebilir.

6. Alanda yer alan 30.000 m<sup>2</sup> ve daha büyük kentsel yeşil alanlarda; e: 0.04, hmax:6.50 m yüksekliği geçemeyecek şekilde, temel kazısı gerektirmeyen sökölüp, takılabilir yola ve komşu parsellere yaklaşma sınırı en az 10 metre olmak şartı ile; lokanta, büfe, açık-kapalı spor tesisleri, umumi tuvalet, park, idari, güvenlik ve işletme binaları yapılabilir. ayrıca ihtiyaç duyulması halinde trafo, su deposu v.b. teknik birimler çekme mesafelerine uymak kaydı ile emsal alanına dahil edilmeksizin yeraltında inşa edilebilir." şeklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.