

T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	<b>Karar Tarihi:</b> 15.05.2014 <b>Karar No</b> : 279
<b>Konu</b>	<b>İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU</b>
<b>Dairesi</b>	<b>İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı</b>
<b>Evrak Tarih ve No</b>	<b>08.04.2014 / 180678</b>
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Mayıs ayı 1. birleşimi 1. oturumu 15.05.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-279 sayılı karardır.	

**KONU:**



İzmit Belediyesi, 1/50000, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftaları, İzaydaş Koruma Bandı içerisinde hazırlanan 1/50000 ölçekli ÇDP ve 1/25000 ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 uygulama imar planı ile ilgili raporu,

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 12.04.2014 tarih ve 12 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuza havale edilen, Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi sınırları dâhilinde, G24.A 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, G24.A4 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, G24.A.21.A 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve G24.A.21.A.1.B, G24.A.21.A.1.C, G24.A.21.A.1.D, G24.A.21.A.2.A, G24.A.21.A.2.C Ve G24.A.21.A.2.D nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında hazırlanan plan değişiklik teklifleri Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Meri imar planlarında, planlama alanı olarak belirlenen sahanın 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Çöp Sağlık Bandı" içerisinde "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve "Orman Alanı" kullanımını haiz olduğu, alt ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın bulunmadığı, söz konusu alanın hâlihazırda büyük kısmının boş ve atıl vaziyette olduğu tespit edilmiştir. Orman Alanı kullanımında kalan ve orman mülkiyetini haiz alan üzerinde ise Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın asfalt şantiyesinin bulunduğu, bu alanın batısındaki kısımda da yine Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ait mezbahanın faaliyet gösterdiği anlaşılmıştır.

Planlama alanının güneyinde 1996 yılından beri faaliyetine devam eden Belediyemiz iştirak şirketlerinden olan İZAYDAŞ Çöp Arıtma Tesisi ile Glinik ve Tehlikeli Endüstriyel Atık Yakma ve Enerji Üretim Santrali Arıtma Tesisi bulunmaktadır. Bu suretle planlama

konusu alanın, İZAYDAŞ Çöp Arıtma Tesisi ile Glinik ve Tehlikeli Endüstriyel Atık Yakma ve Enerji Üretim Santrali Arıtma Tesisi'nin etrafında Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği'nin 27. maddesine istinaden Kocaeli Valiliği Mahalli Çevre Kurulu'nun 28.12.2001 tarih ve 92 sayılı kararı doğrultusunda oluşturulan 1000 metre yarıçaplı koruma bandı içerisinde yer aldığından dolayı tarımsal faaliyet amacıyla kullanılmadığı, bu nedenle söz konusu alanın İZAYDAŞ Çöp Arıtma Tesisi ile Glinik ve Tehlikeli Endüstriyel Atık Yakma ve Enerji Üretim Santrali ile entegre olacak ve depolama faaliyeti gerçekleştirilebilmesi amacıyla plan değişikliği teklif edildiği tespit edilmiştir.

Planlama konusu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanarak 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge uyarınca Kocaeli Valiliği – Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylandığı belirlenmiştir. Onaylanan Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu neticesinde söz konusu planlama alanında yapılaşmaya engel teşkil edecek bir husus bulunmadığı, bütün alanın ÖA (Önlemlenmiş Alan) olarak ifade edilen zemin sınıfında kaldığı anlaşılmıştır.

Plan değişikliği teklifine ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlardan, planlama çalışmasına yönelik kurum görüşü alındığı belirlenmiştir. Bu çerçevede BOTAŞ Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğü, SEDAŞ Kocaeli İşletme Ar-Ge Yatırım Planlama Baş Mühendisliği, Adapazarı Orman Bölge Müdürlüğü, İzmit Orman İşletme Müdürlüğü, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü, İSU Genel Müdürlüğü, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü, DSİ 14. Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ve Toprak Reformu Genel Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşlerinin uygun olduğu tespit edilmiştir.

Planlama sahasının meri planlarda “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” kullanımını haiz olması nedeniyle, söz konusu alanın tarım dışı amaçla kullanılabilmesi için 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu'nun 13. maddesi ile Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Arazi Toplaştırılmasına İlişkin Tüzüğü'nün 9. maddesi ve 22.12.2010 tarih ve 93574 sayılı Bakanlık Talimatı gereği İçişleri Bakanlığı'ndan “Kamu Yararı Kararı” alınması ve İçişleri Bakanlığı'nın 17.03.2011 tarih ve 53238 sayılı yazısına istinaden gerekçeli “Belediye Meclis Kararı” alınması ve Toprak Koruma Kurulu'nun gündeminde görüşülerek karara bağlanması gerektiği, bu çerçevede söz konusu alanda İçişleri Bakanlığı'ndan “Kamu Yararı Kararı” alınmak üzere Belediyemiz Meclisi'nin aldığı 15.12.2011 tarih ve 679 sayılı karar ile Kocaeli Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden konunun Toprak Koruma Kurulu gündeminde görüşülerek karara bağlanmasının talep edildiği anlaşılmıştır.

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün tarım dışı kullanım talebine istinaden hazırladığı Etüt Raporu'nda; söz konusu alana ilişkin Toprak Koruma Kurulu'nun 24.02.2012 tarihli kararı ile “Toprak Koruma Projesi” hazırlanması gerektiğini, bu projenin yapılması sonucunda talebin Toprak Koruma Kurulu tarafından değerlendirileceğini ifade ettiği belirlenmiştir.

Bu amaçla Toprak Koruma Projesi hazırlanarak, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne gönderildiği, Toprak Koruma Kurulu'nun nihai proje çerçevesinde yapmış olduğu inceleme neticesinde konuyu 20.06.2013 tarihli toplantısında 1. gündem maddesi olarak değerlendirerek, tarım dışı kullanım talebinde bulunulan alanın, "Mutlak Tarım Arazisi" sınıfına girdiğini, "Depolama Alanı" olarak planlanmasının talep edildiğini, alternatif alanının ve tarımsal bütünlüğünün bulunmadığını, hazırlanan Toprak Koruma Projesi'nin uygun olduğunu ifade ederek proje alanında İZAYDAŞ ile entegre olabilecek tesisler haricinde herhangi bir tesis yapılmaması kaydıyla 5403 sayılı kanununun 13. maddesi çerçevesinde tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun olduğunu ifade ettiği anlaşılmıştır.

Bu karara istinaden meri planlarda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" kullanımında kalan planlama alanının tarım dışı faaliyet amacıyla kullanılabilmesi için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi ile Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzüğü'nün 9. maddesi ve 22.12.2010 tarih ve 93574 sayılı Bakanlık Talimatı gereği "Kamu Yararı Kararı" alınması talebiyle İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'ne gönderildiği, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün konuyu uygun görerek, 18.09.2013 tarihli Bakanlık oluru ile Kamu Yararı Kararı aldığı tespit edilmiştir.

İlgili kurum ve kuruluş görüşleri ve alınan izinler doğrultusunda Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Karadenizliler Mahallesi ve Solaklar Mahallesi sınırları dâhilinde G24.a.21.a ve G24.a.21.b nazım imar plan paftalarında kalan 42,3204 hektar alan büyüklüğüne sahip alanda 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri hazırlandığı belirlenmiştir. Bu değişikliklerle birlikte;

#### **1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında;**

- 1- Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Karadenizliler Mahallesi ve Solaklar Mahallesi sınırları dâhilinde G24.A nolu 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" kullanımında kalan ve "Kamu Yararı Kararı" alınarak tarım dışı faaliyet izni alınan alanın, 18.5 ha büyüklüğündeki kısmının "Resmi Kurum Alanı" olarak planlandığı,
- 2- Kullanım kararı üretilen alan dışında kalan, kamu yararı kararı alınan bölgenin dış çeperini kuşatan ve 23 ha alan büyüklüğüne sahip alanın "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olan kullanım kararının "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlandığı,

#### **1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında;**

- 1- Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Karadenizliler Mahallesi ve Solaklar Mahallesi sınırları dâhilinde G24.A4 nolu 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" kullanımında kalan ve "Kamu Yararı Kararı"



alınarak tarım dışı faaliyet izni alınan alanın, 18.5 ha büyüklüğündeki kısmının “Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı” olarak planlandığı tespit edilmiştir.

- 2- Kullanım kararı üretilen alan dışında kalan, kamu yararı kararı alınan bölgenin dış çeperini kuşatan ve 23 ha alan büyüklüğüne sahip alanın “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” olan kullanım kararının “Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlandığı tespit edilmiştir.

### 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

- 1- Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Karadenizliler Mahallesi ve Solaklar Mahallesi sınırları dâhilinde G24.a.21.a nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” kullanımında kalan ve “Kamu Yararı Kararı” alınarak tarım dışı faaliyet izni alınan alanın, 18.5 ha büyüklüğündeki kısmının “Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı” olarak planlandığı tespit edilmiştir.
- 2- Kullanım kararı üretilen alan dışında kalan, kamu yararı kararı alınan bölgenin dış çeperini kuşatan ve 23 ha alan büyüklüğüne sahip kısmın “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” olan kullanım kararının “Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlandığı tespit edilmiştir.
- 3- Kamu yararı kararı alınan bölge içerisinde kalmakla birlikte, Orman Genel Müdürlüğü'nün 15.09.1987 tarih ve 582 sayılı oluru ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesi (mülga İzmit Büyükşehir Belediyesi) adına çöp arıtma tesisleri için 49 yıllığına kurumumuza tahsis edilen 64560 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahip alanın, meri 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarının 9.3 maddesinde Orman Alanları başlığı altında yer alan; *“Bu plan ile orman alanı olarak belirlenmiş alanlarda tüm uygulamalar 6831/3373 sayılı “Orman Kanunu” ve bu kanununun ilgili yönetmelikleri çerçevesinde yapılacaktır. Planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'nce tahsisi yapılan alanlar, Çevre ve Orman Bakanlığı'nın uygun görüşü alınmak kaydı ile 1/50.000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir. Orman alanlarında plan değişikliği gerektirecek faaliyetler için ilgili bakanlığın onayı alınacaktır. Maden ocağı işletmesi taleplerinde XVI. maddede belirtilen koşullar geçerlidir. Bu planda orman olarak gösterilen alanlar içerisinde kalmakla birlikte kesinleşmiş yargı kararları ve/veya ilgili kurum görüşü ile orman alanı olmadığı belgelenen alanlarda, “9.2. Diğer Tarım Alanları” başlığı altında ifade edilen yapılaşma koşulları geçerlidir.”* hüküm çerçevesinde planlandığı, bu madde kapsamında söz konusu alanda 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliği yapılmaksızın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlandığı, bu çerçevede söz konusu tahsis alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğiyle birlikte “Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı” olarak planlandığı tespit edilmiştir.

## 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Üst ölçekli plan değişiklikleri çerçevesinde, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.03.2014 tarih ve 199 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli İzmit Revizyon Uygulama İmar Planı'nda gerekli plan değişiklikleri düzenlenmiştir. Bu çerçevede;

- 1- Orman Genel Müdürlüğü'nün 15.09.1987 tarih ve 582 sayılı oluru ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesine (mülga İzmit Büyükşehir Belediyesi) tahsis edilen ve hâlihazırda Fen İşleri Dairesi Başkanlığı tarafından kullanılan geri dönüşüm amaçlı Asfalt Şantiyesi bulunan 135 ve 136 nolu parseller ile bu parsellerin ortasında yer alan tahsis dışı 106 nolu kadastral parselin "E:0.20 ve Hmaks:2 KAT" yapılaşma koşullu "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" olarak planlandığı tespit edilmiştir.
- 2- Orman Genel Müdürlüğü'nden tahsis ile alınan alanın batısında kalan ve halihazırda faaliyet gösteren Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Mezbahası'nın bulunduğu yaklaşık 2.7 ha büyüklüğündeki alanın "E:0.20 ve Hmaks:2 KAT" yapılaşma koşullu "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" olarak planlandığı ve tüm cephe hatlarından 5 metre yapı yaklaşma mesafesi önerildiği belirlenmiştir.
- 3- Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Mezbahası'nın batısında kalan ve İzmit Belediyesi tarafından "Hayvan Pazarı ve Borsası" olarak projelendirilen yaklaşık 2 hektar büyüklüğündeki alanın "E:0.20 ve Hmaks:2 KAT" yapılaşma koşullu "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" olarak planlandığı ve tüm cephe hatlarından 5 metre yapı yaklaşma mesafesi önerildiği tespit edilmiştir.
- 4- Bu alanların kuzeyinde kalan ve tarım dışı kullanım izni alınan bölgenin geri kalan kısmını oluşturan ve yaklaşık 13 ha büyüklüğe sahip alanın ise Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ile Makine Kimya Endüstrisi Kurumu arasında imzalanan 09.04.2013 tarihli protokol çerçevesinde, MKE Kurumu'na terk edileceği, bu çerçevede söz konusu alanda MKE Kurumu hurda depolama ve geri dönüşüm faaliyeti gerçekleştireceği, dolayısıyla söz konusu alanda MKE Kurumu tarafından kullanılacak olan işletme tesisine ilişkin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan avan proje çerçevesinde plan gereksinimlerinin tespit edildiği ve söz konusu alanın "E:0.10 ve Hmaks:3 KAT" yapılaşma koşullu "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" olarak planlandığı ve tüm cephe hatlarından 15 metre yapı yaklaşma mesafesi önerildiği tespit edilmiştir.

Anlaşıldığı üzere hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin meri imar planları ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırı bir plan değişikliği olmadığı, bu düzenleme ile hâlihazırda faaliyet gösteren tesisler ile çöp koruma bandı içerisinde kalması nedeniyle kullanılmayan atıl vaziyetteki arazilerin geri dönüşüm faaliyeti gerçekleştirecek tesisler inşa etmek amacıyla kamuya kazandırıldığı tespit edilmiştir.



Sonuç olarak; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi sınırları dâhilinde, G24.A 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, G24.A4 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, G24.A.21.A 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve G24.A.21.A.1.B, G24.A.21.A.1.C, G24.A.21.A.1.D, G24.A.21.A.2.A, G24.A.21.A.2.C Ve G24.A.21.A.2.D nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan paftalarında hazırlanan, jeolojik etüt raporu yerleşilebilir olan, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri uygun olan, tarım dışı kullanım amacıyla İçişleri Bakanlığı tarafından “Kamu Yararı Kararı” alınan, meri imar planları ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

5302 sayılı kanununun 6-b maddesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 7-c maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.  
07/05/2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.05.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

İzmit Belediyesi, 1/50000, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftaları, İzyadaş Koruma Bandı içerisinde hazırlanan 1/50000 ölçekli ÇDP ve 1/25000 ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 uygulama imar planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

21.05/2014  
İbrahim KARAOSMANOĞLU  
BAŞKAN

Tuba ŞENSOY  
Katip Üye

Berna ABİŞ  
Katip Üye



