

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 13.11.2014 Karar No : 663
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	10.10.2014 / 135871
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 1. oturumu 13.11.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-663 sayılı karardır.	

KONU:

İzmit Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan nazım imar planı değişiklikleri.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 16.10.2014 tarih ve 93. gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuza havale edilen, Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi sınırları dahilinde, G23b-18c , G23b-18d, G23b-20d, G23b-23a, G23b-23b G23b-25a, G23b-23c, G23b-23d, G23b-24b, G23b-24b, G23b-24c, G23b-25b, G23b-25c, G23b-25d, G24a-21a ve G24a-21d nazım imar planı paftaları, İzmit Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları arasında muhtelif yerlerde tespit edilen ve güncellenen mülkiyet verilerinden kaynaklandığı belirlenen farklılıkların giderilmesi amacıyla hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Meclisinin 13.03.2014 tarih ve 199 sayılı kararı ile onaylanan “ *İzmit Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu* ” çalışmalarını sırasında 1/1000 uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasında gerek mülkiyet kayıklığı nedeniyle gerekse sehven oluşan uyumsuzlukların olduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda nazım imar planı ile uygulama imar planı arasında tespit edilen uyumsuzlukların giderilmesine yönelik hazırlandığı belirlenen değişiklikler maddeler halinde açıklanacak olursa;

1- İzmit Belediyesi, Yenimahalle Mahallesi, G23b.23d nazım imar planı paftası, 2805 ada 11 no'lu parselde yer alan “Çocuk Bahçesi” kullanımındaki alanın fonksiyon sınırının doğusundaki 2805 ada 14 ve 16 no'lu parselleri kapsayacak şekilde genişletilerek güncel mülkiyet verileri doğrultusunda yerindeki kullanımına uygun olacak şekilde “Park Alanı” olarak yeniden düzenlendiği,

2- İzmit Belediyesi, Yenimahalle Mahallesi, G23b.23d nazım imar planı paftası, 2826 ada 8 no'lu parselin güneyinde yer alan “Rekreasyon Alanı” kullanımındaki parçacıl alanın “Park ve Dinlenme Yeri” olarak düzenlendiği,



3- İzmit Belediyesi, Hatipköy Mahallesi, G23b.23d nazım imar planı paftası, 3395 ada 2 no'lu parselde yer alan "Kültürel Tesis Alanı ile Park ve Dinlenme Alanı" kullanımlarının fonksiyon sınırlarının güncel mülkiyet verilerine göre düzenlendiği,

4- İzmit Belediyesi, Hatipköy Mahallesi, G23b.23d nazım imar planı paftası, 2044 ada 1 no'lu parselde yer alan "Kentsel Spor Alanı" kullanımı ile 2045 ada 7 no'lu parselde yer alan "Konut Alanı" kullanımlarının fonksiyon sınırlarının güncel mülkiyet verilerine göre düzenlendiği,

5- İzmit Belediyesi, Hatipköy Mahallesi, G23b.23c nazım imar planı paftası, "Konut Alanı" kullanımındaki 981 no'lu parselin güneyindeki Orman Alanı ile fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlenmesi ile söz konusu parselin kuzey batısında yer alan "Park ve Dinlenme Alanı" ile "Orman Alanı" fonksiyon sınırlarının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

6- İzmit Belediyesi, Hatipköy Mahallesi, G23b.23d nazım imar planı paftası, 165 ve 166 no'lu parsellerin güneyinde yer alan "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımındaki bir kısım alanın "Park ve Dinlenme Yeri" olarak yeniden düzenlendiği,

7- İzmit Belediyesi, Hatipköy Mahallesi, G23b.23b nazım imar planı paftası, 4888 ada 1 no'lu parselde yer alan "Yönetim Tesisi Alanı" kullanımı ile bitişindeki Konut Alanı kullanımının fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

8- İzmit Belediyesi, Hatipköy Mahallesi, G23b.23b nazım imar planı paftası, 1824 ada 22 no'lu parselde yer alan "Park ve Dinlenme Yeri" kullanımı ile kuzeyindeki Konut Alanı kullanımının fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

9- İzmit Belediyesi, Yenidoğan Mahallesi, G23b.23c nazım imar planı paftası, 97 ada 53 no'lu parselde yer alan "Rekreasyon Alanı" kullanımlı alanın batısındaki bir kısım Konut Alanının, güncel mülkiyet verileri doğrultusunda "Rekreasyon Alanı" olarak yeniden düzenlendiği,

10- İzmit Belediyesi, Karabaş Mahallesi, G23b.24c nazım imar planı paftası, 2469 ada 1 no'lu parselde yer alan "Kültürel Tesis Alanı" kullanımlı alan ile doğusundaki 2469 ada 2 no'lu parselde yer alan "Yönetim Tesisi Alanı"nın fonksiyon sınırlarının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

11- İzmit Belediyesi, Cedit Mahallesi, G23b.24b nazım imar planı paftası, 4089 ada 9 no'lu parseldeki kuzeyindeki kamuya terk edilmiş "Konut Alanı" kullanımlı alanının, "Park ve Dinlenme Yeri" olarak yeniden düzenlenmesi ile 4150 ada 1 nolu parselin güneyindeki "Rekreasyon Alanı" kullanımındaki bir kısım alanın "Konut Alanı" kullanımına dahil edilerek güncel mülkiyet verilerine göre yeniden planlandığı,

12- İzmit Belediyesi, Cedit Mahallesi, G23b.24b nazım imar planı paftası, 2487 ada 20 no'lu parselde yer alan "Park ve Dinlenme Yeri" kullanımının fonksiyon sınırlarının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

13- İzmit Belediyesi, M. Ali Paşa Mahallesi, G23b.25d nazım imar planı paftası, 3234 ada 9 no'lu parselde yer alan "Kültürel Tesis Alanı" kullanımının fonksiyon sınırlarının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

14- İzmit Belediyesi, M. Ali Paşa Mahallesi, G23b.25d nazım imar planı paftası, 3234 ada 9 no'lu parselde yer alan "Sağlık Tesis Alanı" kullanımının fonksiyon sınırlarının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

15- İzmit Belediyesi, Körfez (tapuda Kullar) Mahallesi, G23b.25d nazım imar planı paftası, 6186 no'lu parselin batısında yer alan bir kısım "Ticaret Alanı"nın "Park ve Dinlenme Yeri" olarak güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

16- İzmit Belediyesi, Körfez (tapuda Kullar) Mahallesi, G23b.25d nazım imar planı paftası, 4803 ada 11 no'lu parselde yer alan "Sağlık Tesis Alanı" sınırı ile doğusundaki "Park ve Dinlenme Yeri" fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

17- İzmit Belediyesi, Gündoğdu Mahallesi, G23b.20d nazım imar planı paftası, 485 ada 1 no'lu parselde yer alan "Kültürel Tesis Alanı" kullanımı ile kuzeyindeki "Çocuk Bahçesi" fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

18- İzmit Belediyesi, Yeşilova (tapuda Çayırköy) Mahallesi, G23b.25b nazım imar planı paftası, 101 ada 1, 103 ada 1 ve 2 no'lu parsellerde yer alan "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları" kullanımı ile kuzeyindeki "Çocuk Bahçesi" kullanımına sahip alanın mevcut imar planı kararları doğrultusunda "Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı" olarak yeniden düzenlendiği,

19- İzmit Belediyesi, Yeşilova (tapuda Çayırköy) Mahallesi, G23b.25b nazım imar planı paftası, 118 ada 8 no'lu parselde yer alan "Park ve Dinlenme Yeri" kullanımının kuzey sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

20- İzmit Belediyesi, Yeşilova (tapuda Çayırköy) Mahallesi, G23b.25b nazım imar planı paftası, 198 ada 3 no'lu parselde yer alan "Park ve Dinlenme Yeri" kullanımının batı sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

21- İzmit Belediyesi, Yeşilova (tapuda Durhasan) Mahallesi, G23b.25a nazım imar planı paftası, Ticaret Alanı ve Konut Alanı kullanımındaki 3034 ada 10 ve 12 no'lu parsel ile Konut Alanı kullanımındaki 3034 ada 11 parselin mevcut imar planı kararları doğrultusunda "Park ve Dinlenme Yeri" olarak güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

22- İzmit Belediyesi, Durhasan Mahallesi, G23b.25b nazım imar planı paftası, 165 ada 14 no'lu parselde yer alan "Konut Alanı" kullanımının güney ve doğu sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

23- İzmit Belediyesi, Durhasan Mahallesi, G23b.25b nazım imar planı paftası, 222 ada 17 no'lu parselin yer aldığı Ticaret Alanı kullanımlı imar adasının doğu sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

3

24- İzmit Belediyesi, Durhasan Mahallesi, G23b.25b-25c nazım imar planı paftaları, 207 ada 37 no'lu parselde yer alan "Bakım, Akaryakıt ve LPG İstasyonu" kullanımının kuzey ve doğu sınırı, "Ticaret Alanı" kullanımındaki 206 ada 51, 52 ve 53 nolu parsellerin kuzey sınırı, 2793 ada 33 parselde yer alan "Dini Tesis Alanı"nın doğu sınırı ile "Ticaret Alanı" kullanımındaki 2794 ada 36, 39, 48 parseller ve 2795 ada 56 parsel ve 2783 ada 63 nolu parsellerin güneyinin fonksiyon sınırlarının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

25- İzmit Belediyesi, M. Ali Paşa Mahallesi, G23b.25c nazım imar planı paftası, 4847 ada 1 parselde yer alan "İlköğretim Tesis Alanı" kullanımlı alanın güney kısmının "Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı" olarak yeniden düzenlendiği,

26- İzmit Belediyesi, Durhasan Mahallesi, G23b.25c nazım imar planı paftası, 488 ada 9, 10 ve 11 no'lu parsellerde yer alan "Ticaret Alanı" kullanımındaki alanın doğu sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

27- İzmit Belediyesi, Alikahya Cumhuriyet (tapuda M. Ali Paşa) Mahallesi, G23b.25b nazım imar planı paftası, 3336 ada 91 no'lu parselin kuzeyinde yer alan "Teknik Altyapı Alanı" kullanımındaki alanın fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

28- İzmit Belediyesi, Alikahya Cumhuriyet (tapuda M. Ali Paşa) Mahallesi, G23b.25b nazım imar planı paftası, 193 ada 5 no'lu parselde yer alan "Ticaret Alanı" kullanımındaki alanın fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

29- İzmit Belediyesi, Alikahya Cumhuriyet (tapuda M. Ali Paşa) Mahallesi, G23b.25b nazım imar planı paftasında, "Orman Alanı" kullanımındaki 3806 no'lu parselin güneyinde yer alan "Dini Tesis Alanı" kullanımındaki alanın fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği.

30- İzmit Belediyesi, Durhasan Mahallesi, G23b.25b nazım imar planı paftasında, "Orman Alanı" kullanımındaki 4158 no'lu parsel ile doğusunda yer alan "Park ve Dinlenme Yeri" kullanımındaki alanın fonksiyon sınırı ve "Orman Alanı" kullanımındaki 4389 no'lu parsel ile güneyinde yer alan "Park ve Dinlenme Yeri" kullanımındaki alanın fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlenmesi ile aynı bölgede 896 ada 1 parselde yer alan Kültürel Tesis Alanı ile kuzeyindeki 835 ada 1 nolu parsel arasında 12 mt genişliğindeki imar yolunun güzergahının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

31- İzmit Belediyesi, Alikahya Fatih (tapuda Durhasan) Mahallesi, G23b.25b nazım imar planı paftasında, "Konut Alanı" kullanımındaki 896 ada 2 no'lu parseli çevreleyen "Orman Alanı" kullanımının fonksiyon sınırı ve 9075 parseldeki "Orman Alanı" kullanımı ile batısında yer alan "Park ve Dinlenme Yeri"nin fonksiyon sınırlarının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

32- İzmit Belediyesi, Alikahya Fatih (tapuda Durhasan) Mahallesi, G23b.25b nazım imar planı paftasında, "Orman Alanı" kullanımındaki 6000 no'lu parsel ile batısındaki 849 ada 3 no'lu parsel ve 848 ada 4 no'lu parsellerin "Konut Alanı" fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

33- İzmit Belediyesi, Alikahya Fatih (tapuda Durhasan) Mahallesi, G23b.25b ve G24a.21a nazım imar planı paftalarında, "Orman Alanı" kullanımındaki 8644, 8645, 8646, 8659 ve 8660 no'lu parseller ile söz konusu parsellerin batısında yer alan "Park ve Dinlenme Yeri" fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

34- İzmit Belediyesi, Alikahya Merkez (tapuda Durhasan) Mahallesi, G24a.21d nazım imar planı paftası, 469 ada 7 nolu parsel ile 7757 nolu parsel arasında kalan "Ticaret Alanı" kullanımındaki alanın batı kısmı ile 8111 nolu parsel ile 7996 nolu parsel arasında kalan Ticaret Alanı" kullanımının doğu kısmının fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

35- İzmit Belediyesi, Alikahya Atatürk (tapuda Durhasan) Mahallesi, G24a.21d nazım imar planı paftası, 803 ada 14 parselin batısında yer alan "Park ve Dinlenme Yeri" kullanımındaki alanın batı ve kuzey kısmının fonksiyon sınırlarının güncel mülkiyet verilerine göre düzenlenmesi ile Konut Alanı kullanımındaki 4710 no'lu parselin doğusundaki Kentsel Spor Alanı ve güneyindeki Orman Alanı ile fonksiyon sınırlarının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

36- İzmit Belediyesi, Çayırköy Mahallesi, G24a.16d nazım imar planı paftası, Konut Alanı kullanımındaki 142 ada 13 no'lu parsel ve "Gelişme Konut Alanı" kullanımına sahip 2454 nolu parsel arasındaki 16 mt genişliğindeki imar yolu güzergâhının ve Orman Alanı kullanımındaki 4355 nolu parselin "Park ve Dinlenme Yeri" olarak güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlenmesi ile 2539 nolu parseldeki Gelişme Konut Alanı ve Park ve Dinlenme Yeri" kullanımlarının doğu kısmının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

37- İzmit Belediyesi, M. Ali Paşa Mahallesi, G23b.25d nazım imar planı paftası, 4796 ve 4797 nolu imar adaları arasında otopark ile sonlanan 10 mt genişliğindeki imar yolunun yerinde çıkmaz yol olarak kullanıldığı, otopark alanının ise *Kocaeli Büyükşehir Belediyesince D-100 kenarında yapımı tamamlanan yeşil alan düzenlemesi ile üzerindeki yürüyüş yolu nedeniyle yerinde açılmasının mümkün olmadığı* ve söz konusu çıkmaz yolun sadece bitişiğindeki parsellerin bahçesi konumunda amacına uygun hizmet vermediği belirlendiğinden, uygulama imar planı ölçeğinde yeşil alan bütünlüğünün sağlanması ve bahse konu çıkmaz yolun kaldırılması amacıyla Kadıköy Mahallesinde mevcut imar planında aktif olarak kullanılacak ve bölgeye hizmet edecek park alanı bulunmadığından, G23b.24c nazım imar planı paftası, Belediyemiz mülkiyetindeki 3728 ada 3 nolu parselin "Ağaçalandırılacak Alan" kullanımının söz konusu bölgeye hizmet etmek üzere "Park ve Dinlenme Alanı" olarak düzenlendiği,

38- İzmit Belediyesi, M. Ali Paşa Mahallesi, G23b.25d nazım imar planı paftası, 1685 ada 11 nolu parselde "Dini Tesis Alanı" kullanımındaki alanın güneyinin fonksiyon sınırının güncel mülkiyet verilerine göre yeniden düzenlendiği,

39- İzmit Belediyesi, M. Ali Paşa Mahallesi, G23b.25c. nazım imar planı paftası, 2785, 2786, 2787 ve 4834 nolu imar adalarının doğusunda "Park ve Dinlenme Yeri" kullanımındaki alanın "Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı" olarak düzenlendiği,

40- İzmit Belediyesi, İY-1 Küçük Sanayi Sitesi Alanı'nın güneyindeki 20 mt genişliğindeki imar yolunun Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı- Etüt Proje ve Keşif

Şube Müdürlüğü'nün 13.10.2014 tarih ve 147707 sayılı yazısı doğrultusunda güzergâhının yeniden düzenlendiği,

41- İzmit Belediyesi, Orhan Mahallesi, G23b.24d nazım imar planı paftası, 3484 ada 7, 8,9,10 ve 11 nolu parsellerin üzerinde mevcut imar planında sehven belirlenen Uygun Olmayan Alan(UOA) sınırının "Saraybahçe (İzmit) Belediyesi Yerleşim Alanındaki 2 ve 3 nolu Fay Zonlarının Jeolojik, Jeofizik ve Jeoteknik İncelenmesi" ile 26.04.2002 tarihinde onaylanan raporu doğrultusunda "Önlemler Alan" olarak yeniden düzenlendiği,

42- İzmit Belediyesi, İ-9 Arızlı ve İ-10 Akpınar Planlama Bölgelerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları arasında sehven oluşturduğu belirlenen uyumsuzlukların ve kayıklıkların giderilmesi amacıyla güncel mülkiyet verileri doğrultusunda söz konusu planlama bölgelerinin fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlenmesi ile **Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı'nın** projesi doğrultusunda Arızlı Akpınar TOKİ Konutlarına giden 20 mt genişliğindeki imar yolu güzergâhının yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; yoğunluk artışı ve donatı eksilmesine yol açmadığı, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun** görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/5000 NİP-847,18 PIN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 03.11.2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.11.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan nazım imar planı değişiklikleri ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

13.11.2014

İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN

Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye

Berna Abiş