


T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	<b>Karar Tarihi:</b> 16.06.2016 <b>Karar No :</b> 340
<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>06.05.2016 / 46174</b>
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin <b>2016</b> yılı <b>Haziran</b> ayı <b>1.</b> birleşimi <b>1.</b> oturumu <b>16.06.2016</b> Perşembe günü saat <b>18:00</b> 'da yaptığı toplantısında alınan <b>2016-340</b> sayılı karardır.	

**KONU:**

İzmit Belediyesi, Erenler Mahallesi, G23b.24b, 24c nazım imar planı paftaları, "Akçakoca Toplu Konut Alanı" planlama bölgesinde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 12.05.2016 tarih ve 89.gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Erenler Mahallesi, G23.b.24.b-24.c nazım imar plan paftaları, 5084 ada 1 nolu parsel ve civarında Akçakoca Toplu Konut Bölgesinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Erenler Mahallesi, G23.b.24.b-24.c nazım imar plan paftaları, 5084 ada 1 nolu parsel ve civarında Akçakoca Toplu Konut Bölgesinde ki mevcut yollar ile imar yolları arasında uyumsuzluk bulunması, 5084 ada 1 nolu parselin malikleri tarafından kamulaştırmaz el atma davası açılması ve ileride bu tür davaların çoğalarak kamu zararı oluşmaması adına "Akçakoca Toplu Konut Alanı" sınırları içerisinde yer alan konut alanlarının ada formunda alan kaybı ve yoğunluk artışı yapılmaksızın;

- 1- Planlama Alanında yer alan imar yollarının alanın topografyası ve halihazırdaki durum esas alınmak suretiyle yeniden düzenlenmesi sonrasında alanda yer alan tüm konut alanlarının ada formlarının alan kaybı ve yoğunluk artışı yapılmaksızın yeniden düzenlenmesi,
- 2- Meri nazım imar planında 510 kişi/ha yoğunluk değeri ile "Yüksek Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları" kullanımında kalan 4465 ada 1 nolu parselin üzerinde halihazırda "Erenler-Akçakoca Aile Sağlığı Merkezi" olduğu gerekçesi ile söz konusu parselin "Aile Sağlığı Merkezi" olarak kullanılan kısmının "Sağlık Tesisleri Alanı" olarak planlanması,
- 3- Meri nazım imar planında 510 kişi/ha yoğunluk değeri ile "Yüksek Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" kullanımında kalan ve mülkiyeti İzmit Belediyesine ait olan 4455 ada 3 nolu parselin bir kısmının halihazırda yol olarak kullanılması ve eğiminin %40'ının

üzerinde olması ve bina yapımının mümkün olmadığı gerekçesi ile söz konusu parselin "Park ve Dinlenme Alanı" olarak planlanması,

- 4- Meri nazım imar planında 510 kişi/ha yoğunluk değeri ile "Yüksek Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" kullanımında kalan 4455 ada 4 ve 5 nolu parseller arasında kalan tescil harici alan ile meri nazım imar planında 510 kişi/ha yoğunluk değeri ile "Yüksek Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" kullanımında kalan ve mülkiyeti İzmit Belediyesine ait olan 4454 ada 1 nolu parsel, 4475 ada 1 nolu parsel, 4458 nolu parsellerin bir kısmı ile 4454 ada 5 nolu ve 4457 ada 1 nolu parsellerin "Park ve Dinlenme Alanı" olarak planlanması,
- 5- Meri nazım imar planında "Park ve Dinlenme Alanı"nda kalan ve mülkiyeti İzmit Belediyesine ait olan 4468 ada 1 nolu parselin güney kısmının 510 kişi/ha yoğunluk değeri ile "Yüksek Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" olarak planlanması,
- 6- Meri nazım imar planında "Yönetim Merkezi" kullanımında kalan 4459 ada 1 nolu parselin halihazırda batısından ana ulaşım yolunun geçmesi, diğer sınırlarında ise yüksek istinat duvarları olduğu gerekçesi ile söz konusu "Yönetim Merkezi Alanı"ın sınırlarının küçültülerek yeniden düzenlenmesi, topografyadan kaynaklanan alan küçültülmesi sonrasında kamu hizmetlerinin etkin yürütülebilmesi için eşdeğer alanın meri nazım imar planında "Teknik Altyapı Alanı" ve "Park ve Dinlenme Alanı" kullanımında kalan 4463 ada 1 nolu parsel ve 4464 ada 1 nolu parselin bir kısmının "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanması suretiyle karşılanması,
- 7- Meri nazım imar planında "Otopark Alanı" kullanımında kalan 4466 ada 1 nolu parselin batısındaki tescil harici alanın halihazırda yüksek istinat duvarları ve topografyadan kaynaklı zorunluluk gereği otopark alanı olarak kullanılmasının mümkün olmadığı gerekçesi ile "Park ve Dinlenme Alanı" olarak planlanması,
- 8- Meri nazım imar planında "Teknik Altyapı Alanı" kullanımında kalan 4472 ada 2 nolu parselde herhangi bir altyapı tesisi bulunmadığı gerekçesi ile söz konusu alanın büyük bir kısmının "Park ve Dinlenme Alanı" az kısmının 510 yoğunluk değeri ile "Yüksek Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" olarak planlanması,
- 9- Meri nazım imar planında 510 kişi/ha yoğunluk değeri ile "Yüksek Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" kullanımında kalan 4469 ada 1 nolu parselin bir kısmında halihazırda trafo olması sebebiyle söz konusu parselin bir kısmının "Teknik Altyapı Alanı" olarak planlanmasını içeren nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile Kocaeli Valiliği-Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı-İzmit Emlak Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı-Ulaşım Planlama ve Etüt Şube Müdürlüğü 19.04.2016 tarih ve 46174-4 sayılı yazısında ....*bahse konu plan değişikliğinin ulaşım açısından uygun olduğu....* ",

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı-Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 04.04.2016 tarih ve 46174-3 sayılı yazısında "...söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin 'Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği 21 ve 22.maddelerinde belirtilen gerekliliklerin sağlanması kaydıyla uygun görüldüğü..." şeklinde görüş bildirildiği tespit edilmiştir.

Ancak Kocaeli Valiliği-Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı-İzmit Emlak Müdürlüğü'ne 29.03.2016 tarih ve 46174-2 sayılı görüş yazımıza cevap verilmemiş olduğu tespit

edilmiş olup konu ile ilgili olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Dördüncü Bölüm-Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar başlığı altında 8.Maddenin 2.bendinde yer alan "...Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükmüne istinaden olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin topografya ve halihazırdaki durum esas alınmak suretiyle hazırlandığı, kamulaştırmasız el atma davaları ile ilgili sorunların oluşmaması adına gerekli düzenlemelerin yapıldığı, yapılan değişiklik sonrasında alanda nüfus artışı dolayısıyla nazım imar planı yoğunluk kararlarını arttırıcı bir düzenleme yapılmadığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-847,82** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14.maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 30.05.2016

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.06.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.


**KARAR:**

İzmit Belediyesi, Erenler Mahallesi, G23b.24b, 24c nazım imar planı paftaları, "Akçakoca Toplu Konut Alanı" planlama bölgesinde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

23/06/2016  
Adnan KÖŞKER  
Meclis 1. Başkan Vekili

  
Tuba ŞENSOY  
Katip Üye

  
Berna ABİŞ  
Katip Üye

  
**GÖRÜLMÜŞTÜR**  
...24/06/2016..  
İbrahim KARAOSMANOĞLU  
Büyükşehir Belediye Başkanı