



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	11.03.2021
	Karar No	132
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	05.02.2021	2021-1392114
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Mart ayı 1. birleşimi 11.03.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 132 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit Belediyesi, Sepetçi, Sekbanlı, Ayazma ve Kabaoğlu Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.19.c-20.a.-20.b-20.c-20.d nazım imar plan paftaları, G23.b.19.c.2.a- 2.b- 2.c- 2.d-3.b, G23.b.20.a.4.c-4.d, G23.b.20.b.3.d-4.c-4.b-4.d, G23.b.20.c.1.a-1.b-1.c-1.d-2.a-2.d-4.a-4.b, G23.b.20.d.1.a-1.b-1.c-1.d -2.a-2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b uygulama imar plan paftaları, “Sekbanlı-Sepetçi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ve yakın çevresinde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı-plan notu değişikliğine 2.askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.02.2021 tarih ve 75. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Sepetçi, Sekbanlı, Ayazma ve Kabaoğlu Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.19.c-20.a.-20.b-20.c-20.d nazım imar plan paftaları, G23.b.19.c.2.a- 2.b- 2.c- 2.d-3.b, G23.b.20.a.4.c-4.d, G23.b.20.b.3.d-4.c-4.b-4.d, G23.b.20.c.1.a-1.b-1.c-1.d-2.a-2.d-4.a-4.b, G23.b.20.d.1.a-1.b-1.c-1.d -2.a-2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b uygulama imar plan paftaları, “Sekbanlı-Sepetçi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ve yakın çevresinde hazırlanan ve ilk askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında Belediyemiz Meclisinin 12.11.2020 tarih ve 460 sayılı kararı ile onaylanarak 3194 sayılı Kanununun 8-b maddesi gereği 06.01.2021-04.02.2021 tarihleri arasında ikinci kez askıya çıkartılan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı-plan notu değişikliğine yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Sepetçi, Sekbanlı, Ayazma ve Kabaoğlu Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.19.c-20.a.-20.b-20.c-20.d nazım imar plan paftaları, G23.b.19.c.2.a- 2.b- 2.c- 2.d-3.b, G23.b.20.a.4.c-4.d, G23.b.20.b.3.d-4.c-4.b-4.d, G23.b.20.c.1.a-1.b-1.c-1.d-2.a-2.d-4.a-4.b, G23.b.20.d.1.a-1.b-1.c-1.d -2.a-2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b uygulama imar plan paftaları, “Sekbanlı-Sepetçi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ve yakın çevresinde hazırlanarak Belediyemiz Meclisinin 13.08.2020 tarih ve 308 sayılı kararı ile onaylanan ve 3194 sayılı Kanunun 8-b maddesi gereğince, 02.09.2020-01.10.2020 tarihleri arasında askıya çıkartılıp, yasal askı sürecinde yapılan itirazların



değerlendirilmesi sonucunda Belediyemiz Meclisinin 12.11.2020 tarih ve 460 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı-plan notu değişikliğine 2. yasal askı süresi içerisinde;

1- Mehmet Mete ERGUN tarafından “*taşınmazın üzerinde orman vasfı ve spor tesis alanı gösterildiği ve Orman Müdürlüğüne yapılan başvuruya alanın ormanla ilgisi olmadığına dair cevap alındığı belirtilerek, sehven yapılan hatanın düzeltilmesi ve spor tesis alanının konut alanına çevrilmesi*” ile ilgili itiraz edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu itiraz, Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü- İzmit Orman İşletme Müdürlüğü'nün 05.11.2020 tarih ve 2409765 sayılı yazısına istinaden parselin “*orman sayılmayan sahalardan olduğu, 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı*” anlaşıldığından, parselin meri imar planlarında “**Orman Alanında**” kalan kısmının 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Gelişme Alanları**”, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında “**Spor Alanı**”, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise “**Açık Spor Tesis Alanı**” olarak planlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinin yeni oluşan imar ada formlarına göre yeniden düzenlenmesi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür**. Parseldeki spor tesis alanı kullanımının konut alanına çevrilmesine yönelik talep ise; genel plan kararları ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/3 ve 5 maddelerine göre Komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

Ayrıca Komisyon görüşmeleri sırasında, gerek İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının(TOKİ) önerileri, gerekse yoğun vatandaş talepleri doğrultusunda planlama sınırı içerisinde “*Özel Rekreasyon Alanı*” kullanımı getirilen alanlara sahip vatandaşlarımızın mağdur olduğu ve eş güdümlü yapılan 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması çalışmasında sorunlarla karşılaştığı tespit edildiğinden, oluşan vatandaş mağduriyetlerinin giderilmesi, uygulamada karşılaşılan sorunların bertaraf edilmesi ve tespit edilen diğer sorunların düzeltilmesi amacıyla;

1- Planlama alanında “*Özel Rekreasyon Alanı*” kullanımına sahip bölgelerin -323 No'lu parsel ve civarında yer alan parseller hariç- tamamının, 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 14.Maddesinde tanımları ve esasları belirtilen “*Düzenleme ortaklık payına*” konu fonksiyonlardan “*Konut Alanı*”, “*İmar Yolu*”, “*Park ve Yeşil Alan*” ,” *Cami*” gibi kullanımlara tahsis ve donatı dengesinin gözetilmesi suretiyle ayrılması,

2- Bu kapsamda, “*Gelişme Konut Alanı*” olarak önerilen bölgelerdeki yapılaşma şartlarının -*Meri uygulama imar planında Mezarlık Alanının civarındaki alan haricinde-* civar yapılaşma şartlarına göre belirlenmesi, Mezarlık Alanının civarındaki bölgelerin ise, “*düşük yoğunluklu bağ bahçe nizamı yapılaşma şartlarına*” uygun olacak şekilde “**E=0.20 ve Yençok=2 Kat, minifraz=2500 m²**” koşulları ile planlanması ve üst ölçekli planlarda gerekli alansal ve yoğunluk düzenlemelerinin yapılması,

3- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı içerisinde bazı imar yollarının imar uygulamasına alınabilmesi için plan onama sınırının revize edilmesi,

4- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı içerisinde yer alan “*İlkokul*”, “*Ortaokul*” alanları için meri uygulama imar planında önerilen yapı yüksekliklerinin, bölgenin yatay mimari konsepti ile planlanmasına olanak sağlanabilmesi adına, ilkokul alanları için Yençok=3 Kat, Ortaokul Alanları için Yençok=4 kat olarak planlanması,

5- Uygulama Alanında tahsis dengesinin sağlanabilmesi için, imar planlarında bazı ilkokul, ortaokul ve lise alanlarının 3194 sayılı Kanununun 18.madde uygulamasında Toplu Konut İdaresine(TOKİ) tahsis edilmesi şartıyla “*Özel Eğitim Alanı*” olarak planlanması,

6- Alanda yapılan tahsis düzeltmeleri sonrasında, bazı dere hatlarının geçtiği güzergahlarda “*Gelişme Konut Alanı*” ve “*Sağlık Tesis Alanında*” kalan bazı adalardaki



kullanımların ve yapı yaklaşma mesafelerinin derelere ait güzergah ve koruma hattının dikkate alınması suretiyle yeniden planlanması,

7- Meri uygulama imar planında “Park ve Yeşil Alan”, “Lise Alanı” ve İmar Yolu” kullanımında kalan 23-24-25-26 ve 27 No’lu parsellerin ve civarının bir kısmının “T1 Ticaret Alanı” olarak planlanması, yapılaşma şartlarının civar yapılaşma şartlarına uygun olacak şekilde “E=1.00 ve Yençok=5 Kat” olarak planlanması ve üst ölçekli planlarda ölçeğine uygun düzeltmelerin yapılması Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-304888, NİP-41066833, NİP-41933634, UIP-41954924** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.c ve 73. maddesi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi (b) bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 25.02.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.03.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Sepetçi, Sekbanlı, Ayazma ve Kabaoğlu Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.3 ve 1/5000 ölçekli G23.b.19.c-20.a.-20.b-20.c-20.d nazım imar plan paftaları, G23.b.19.c.2.a- 2.b- 2.c- 2.d-3.b, G23.b.20.a.4.c-4.d, G23.b.20.b.3.d-4.c-4.b-4.d, G23.b.20.c.1.a-1.b-1.c-1.d-2.a-2.d-4.a-4.b, G23.b.20.d.1.a-1.b-1.c-1.d -2.a-2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b uygulama imar plan paftaları, “Sekbanlı-Sepetçi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ve yakın çevresinde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı-plan notu değişikliğine 2.askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye