




**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>CALISINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	16.01.2025
	<b>Karar No</b>	42
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	09.12.2024	2024-3918308
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 16.01.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 42 sayılı karardır.		

**KONU:**

İzmit Belediyesi, Tepeköy, Kabaoğlu ve Gündoğdu Mahalleleri, G23.b.24.b-19.c-20.d-25.a nazım, G23.b.24.b.1.a, G23.b.19.c.3.c- G23.b.20.d.4c-3.c-3.d G.23b.25.a.1.c-1d uygulama imar plan paftaları, 386 ada, 2 parsel, 360 adanın batısındaki kadastral boşluk, 3337 parsel, 227 adanın kuzeyindeki kadastral boşluk ile 807 ada, 5 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 12.12.2024 tarih ve 114. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit Belediyesi, Tepeköy, Kabaoğlu ve Gündoğdu Mahalleleri, G23.b.24.b-19.c-20.d-25.a nazım, G23.b.24.b.1.a, G23.b.19.c.3.c- G23.b.20.d.4c-3.c-3.d G.23b.25.a.1.c-1d uygulama imar plan paftaları, 386 ada, 2 parsel, 360 adanın batısındaki kadastral boşluk, 3337 parsel, 227 adanın kuzeyindeki kadastral boşluk ile 807 ada, 5 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit Belediyesi'nin yatırım planları kapsamında Kabaoğlu Mahallesi 386 ada 2 parselde yapılaşma durumunda dolgu nedeniyle yüksek kotlar oluşması, Gündoğdu Mahallesi 3337 parselin mera niteliği nedeniyle herhangi bir yapılaşmaya imkân vermemesi ve hâlihazırda yerinde park alanı ve spor alanı olarak kullanılması, Gündoğdu Mahallesi 807 ada 5 parsel ile doğusunun eğim nedeniyle aktif yeşil alan olarak kullanılamaması ve Gündoğdu Mahallesi kuzey kesimi ile batıda Kabaoğlu Mahallesi "Sosyal Tesis Alanı" ihtiyacının daha fazla olması nedeniyle sosyal tesis yatırımının iki farklı bölgede yapılması planlandığı belirtilerek imar planı değişikliğinin yapılmasının talep edildiği anlaşılmıştır.

Bu doğrultuda;

- "Park Alanı" kullanımında kalan Tepeköy Mahallesi 227 No'lu yapı adası kuzeyinde yer alan tescil harici alanın bir kısmının "Sosyal Tesis Alanı" olarak kalan kısmının ise 195 kişi/ha yoğunluklu "Meskun Konut Alanı" olarak planlanması,
- 215 kişi/ha yoğunluklu "Meskun Konut Alanı" kullanımında kalan Gündoğdu Mahallesi 3337 parsel ile tescil harici alanın bir kısmının "Park Alanı" olarak planlanması,
- "Park Alanı" kullanımında kalan Kabaoğlu Mahallesi 359 ve 360 arasında kalan tescil harici alanın 100 kişi/ ha yoğunluklu "T3 Ticaret Alanı" olarak planlanması,
- 120 kişi/ ha yoğunluklu "Gelişme Konut Alanı" kullanımında kalan Kabaoğlu 386 ada 2 parselin bir kısmının "Park Alanı", bir kısmının ise "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanması,
- "Sosyal Tesis Alanı" kullanımında kalan Gündoğdu Mahallesi 807 ada 5 parselin plan değişikliğinde kaldırılan konut alanını karşılamak için 265 kişi/ha yoğunluklu "Meskun Konut Alanı" olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Sayfı:





Söz konusu plan değişikliğine ilişkin Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığına ve Ulaşım Dairesi Başkanlığına görüş talep edilmiş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın cevabi yazısı ile "...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22, 110, 119 ve 121. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü...",

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın cevabi yazısı ile "Bu doğrultuda; "Konut Alanı" kullanımında kalan Gündoğdu Mahallesi 0/3337 parsel ile tescil harici alanın bir kısmının "Park Alanı" olarak kullanılması ulaşım açısından uygun görülmektedir.

- Ayrıca "Park Alanı" kullanımında kalan Gündoğdu Mahallesi 227 No'lu yapı adası kuzeyinde yer alan tescil harici alanın bir kısmının "Sosyal Tesis Alanı", bir kısmının ise "Konut Alanı" olarak kullanılacak alan için güneyindeki 7.00m'lik imar yolundan hizmet alınması ve otopark ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılanması,

- "Park Alanı" kullanımında kalan Kabaoğlu Mahallesi 359 ve 360 arasında kalan tescil harici alanın bir kısmının "Ticaret Alanı" olarak kullanılacak alan için batısında yer alan 10.00m'lik imar yolundan hizmet alınması ve otopark ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılanması,

- "Konut Alanı" kullanımında kalan Kabaoğlu 386 ada 2 parselin takriben bir kısmının "Sosyal Tesis Alanı", bir kısmının ise "Sosyal Tesis Alanı" olarak kullanılacak alan için giriş ve çıkışların 10.00m'lik imar yolundan yapılması ve otopark ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılanması,

- "Sosyal Tesis Alanı" kullanımında kalan Gündoğdu Mahallesi 807 ada 5 parsel ile tescil harici alanın plan değişikliğinde oluşan emsal değerleri ve artan nüfusu karşılayacak donatı ihtiyacı dikkate alınarak bir kısmının "Konut Alanı" olarak kullanılacak alanın güneyindeki 10.00m'lik imar yolundan hizmet alması ve otopark ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılanması koşullarıyla ulaşım açısından uygun görülmektedir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Sonuç olarak; herhangi bir donatı eksilmesine ve nüfus artışına sebebiyet vermeyen, 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 **NİP-411076835 (1/5000)** şeklinde 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.17.12.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.01.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

İzmit Belediyesi, Tepeköy, Kabaoğlu ve Gündoğdu Mahalleleri, G23.b.24.b-19.c-20.d-25.a nazım, G23.b.24.b.1.a, G23.b.19.c.3.c- G23.b.20.d.4c-3.c-3.d G.23b.25.a.1.c-1d uygulama imar plan paftaları, 386 ada, 2 parsel, 360 adanın batısındaki kadastral boşluk, 3337 parsel, 227 adanın kuzeyindeki kadastral boşluk ile 807 ada, 5 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Ali Ruhan ÇELİK**  
Katip Üye

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye