



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇALGINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	15.02.2024
	<b>Karar No</b>	107
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	12.01.2024	2024-3269468
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 15.02.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 107 sayılı karardır.		

**KONU:**

İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, G23.b.20.c nazım imar planı paftası, 158 ada, 19 No'lu parsel ile batısına ilişkin hazırlanan nazım imar plan değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 18.01.2024 tarih ve 97. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, G23.b.20.c nazım imar planı paftası, 158 ada, 19 No'lu parsel ve batısına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, G23.b.20.c nazım imar paftası, Çayırköy Mahallesi, 158 ada, 19 No'lu parselin meril/1000 ölçekli uygulama imar planında A-3 yapılaşma koşullarına sahip "İkincil Ticaret Alanı"nda kaldığı, güneyinde 15.00 m'lik imar yolunun planlandığı, Belediyemiz, İzmit ilçesi, Çayırköy mahallesi, 158 ada içerisinde yer alan özellikle arka bahçeleri ön bahçelerine göre daha yüksek kotta yer alan parsellerin ön bahçe mesafesinden dolayı kotu yüksek olan arka bahçeye doğru yapılarını yapmak zorunda kaldıkları, bunun ise ciddi manada hafriyata yol açtığı ve binalarının gömülü hale geldiğinden bahsederek ön bahçe mesafesi ile ilgili gerekli düzenlemenin yapılması hususunu talep etmekte olduğu, konu ile ilgili söz konusu ada içerisinde yer alan parsellerde imar planı yapılaşma koşulunu kullanacak şekilde ve arka bahçede yer alan kot farkı da göz önünde bulundurulmak suretiyle ön bahçe mesafesinin yeniden ele alınarak düzenlenmesinin gerektiğinin bildirildiği, Harita Şube Müdürlüğü'nden alana ilişkin plan kote ve halihazır durumunun temin edildiği, arazi de kot farkının bulunduğu anlaşılmıştır.

Bahse konu parsel ile ilişkin planlama süreci incelendiğinde 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları ve yetkilerinin belirlendiği Kocaeli il sınırları olması akabinde yapılan plan çalışmaları öncesinde 2004 yılında ilçe belediyelerinden tarafımıza iletilen imar planlarında plan onama sınırı dışında kaldığı belirlenmiştir. Sonrasında, Belediyemiz Meclisinin 15.09.2008 tarih ve 454 sayılı kararı ile onaylanan İzmit Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu parselin bir kısmının 15.00 metrelik imar yolunda kaldığı, kalan kısmının ise "Park Alanı" kullanımında olduğu tespit edilmiş olup, yasal askı süresince yapılan itirazların Belediyemiz Meclisi'nin 16.01.2009 tarih ve 47 sayılı kararı ile değerlendirildiği, parselin "Park Alanı" kullanımının "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürüldüğü anlaşılmıştır. Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 16.01.2009 tarih ve 27 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da bahse konu parselin bir kısmının "Ticaret Alanı", bir kısmının "16.00 m'lik İmar Yolu" kullanımlarında kaldığı belirlenmiştir. Bu plana yasal askı süresince yapılan itirazlar ise Belediyemiz Meclisi'nin 15.05.2009 tarih ve 239 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup, Müyesser Yıldız'ın 18.02.2009 tarihli itiraz dilekçesi ile parselin önünden geçen 16.00 metrelik yola itiraz ettiği, itirazın da üst ölçekli plan kararları doğrultusunda yolun 15.00 metre olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle uygun görüldüğü belirlenmiştir.

158 ada içerisinde yer alan özellikle arka bahçeleri ön bahçelerine göre daha yüksek kotta yer alan parsellerin ön bahçe mesafesinden dolayı kotu yüksek olan arka bahçeye doğru yapıların yapılmasının zorlaştığı, bunun ciddi manada hafriyata yol açtığı ve binalarının gömülü hale geldiği için vatandaşın yaşadığı mağduriyetin giderilmesi adına, parselin batısında kalan "Park Alanı" kullanımının bir kısmının



“*Ticaret Alanı*”na, “*Ticaret Alanı*”na dönüştürülen kısım kadar parselin kuzeyinin “*Park Alanı*” kullanımına dönüştürülmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanmış olduğu anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 411046450** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.  
30.01.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.02.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, G23.b.20.c nazım imar planı paftası, 158 ada, 19 No’lu parsel ile batısına ilişkin hazırlanan nazım imar plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

**Zinnur BÜYÜKGÖZ**  
Meclis 1.Başkan Vekili

**Güzin TAŞTEKİN**  
Katip Üye

**Güler ŞAHİN GENÇAY**  
Katip Üye