




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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇALISINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	11.03.2021
	<b>Karar No</b>	140
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	05.02.2021	2021-1392722
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Mart ayı 1. birleşimi 11.03.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 140 sayılı karardır.		

**KONU:**

Körfez Belediyesi, Yukarı Hereke ve Cumhuriyet Mahalleleri, muhtelif parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 11.02.2021 tarih ve 82. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan, Belediyemiz, Körfez Belediyesi, Körfez Belediyesi, Yukarıhereke ve Cumhuriyet Mahalleleri, muhtelif parsellerde G23.a.18.c ve G23.a.19.d nazım imar planı paftaları dahilinde hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Körfez Belediye Başkanlığının 06.11.2020 tarih ve 15769 sayılı yazısı ile; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Belediyeleri, Yukarıhereke ve Cumhuriyet Mahalleleri, muhtelif parsellerde G23.a.18.c, G23.a.19.d, G23.a.23.b, G23.a.24.a nazım imar planı paftaları dahilinde yer alan muhtelif parsellerde ve tescil harici alanlarda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin yazıları ekinde yer aldığını ifade ettiği ve bazı sosyal teknik altyapı alanları ile imar yolları ve meskûn konut kullanımlarının yeniden düzenlenmesine yönelik olduğu anlaşılan söz konusu talep doğrultusunda, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nca uygun görülen değişiklikler ile ilgili 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak Komisyonumuza sunulduğu anlaşılmıştır.

Hazırlanan teklifte;

- 1) Meri nazım imar planında “Kültürel Tesis Alanı” kullanımında yer alan 461 ada 2 numaralı parsel ile çevresindeki “Kültürel Tesis Alanı” ve “Park Alanı” kullanımına sahip tescil harici alanın bölge ihtiyaçları doğrultusunda kapalı pazar alanı yapılabilmesi amacıyla “Belediye Hizmet Alanı” olarak düzenlendiği
- 2) Kaldırılan park alanına eşdeğer alanın, İSU Genel Müdürlüğünün 21.01.2020 tarih ve E.1200 sayılı yazısı ile kurumlarının kullanımına ihtiyaç bulunmadığını belirtmesi üzerine meri nazım imar planında “Teknik Altyapı Alanı” kullanımında yer alan 338 ada 10 numaralı parsel ve güneyindeki tescil



harici alanın bir kısmının “Park Alanı” olarak düzenlenmesi suretiyle karşılandığı tespit edilmiştir.

Bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda hazırlanan söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin nazım imar planı ana kararları temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenmiştir. Bununla birlikte Körfez Belediyesinin Dairesince incelenmeyen diğer talepleri Komisyonumuzca yeniden incelenmiş olup,

a) Meri nazım imar planında Park Alanı kullanımına sahip 2798, 2736 ve 2737 (güncel 3328/3, 3328/2, 3328/1) numaralı parsellerin imar uygulamasına dahil edilememesi ve kamulaştırma bedellerinin yüksek olması nedeniyle, kendi içerisinde uygulama bütünlüğü sağlanacak şekilde bir kısmının “Mevcut Konut Alanı” olarak düzenlenmesi,

b) Meri nazım imar planında “Dini Tesis Alanı” kullanımına sahip 409 ada 12 No’lu parselin kuzeyindeki tescil harici bir kısım “Park Alanı”nın çeşitli sosyal ve eğitsel faaliyetlerin gerçekleşeceği bir tesis yapılması amacıyla “Dini Tesis Alanı”na ilave edilmesi,

c) (a) bendinde azalan “Park Alanı” kullanımının karşılanması amacıyla meri nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı” kullanımına sahip 2633, 2636, 2637 numaralı parsellerin “Park Alanı” olarak düzenlenmesi,

d) Meri nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı” kullanımına sahip 5027 ve 5043 numaralı parsellerin “Park Alanı” olarak düzenlenmesi,

e) İmar uygulamasına dahil edilemeyen eski köy merkezinde uzun süredir kamulaştırılamayan ve özel mülkiyetteki 2687, 2688, 2689 No’lu parsellerde yer alan “Park Alanı”nın bir kısmının kaldırılarak alanın kuzeyinde “Mevcut Konut Alanı” kullanımında yer alan tescil harici alanda düzenlenmesi, imar yolundan mahreç alamayan kadastral parsellere ulaşım sağlamak amacıyla fonksiyon sınırlarının, uygulama imar planı ölçeğinde 2690 No’lu parselin batısından 7.00 imar yolu oluşturulacak şekilde düzenlenmesi,

f) Meri nazım imar planında “Park Alanı” kullanımında yer alan ve 387 ada 6 numaralı parselin batısında, tamamlanmış olan fiziki park düzenlemesinin dışında ve şahıs kullanımında bulunan bir miktar alanın, “Mevcut Konut Alanı” olarak düzenlenmesi,

g) Meri nazım imar planında “Belediye Hizmet Alanı” kullanımında yer alan ve mevcutta düğün salonu olarak kullanılan 466 ada 2 numaralı parselin “Sosyal Tesis Alanı” olarak düzenlenmesi,

h) İSU Genel Müdürlüğünün 02.11.2020 tarih ve 1269101 sayılı yazısı ile imar planlarına işlenmek üzere tarafımıza iletmış olduğu Taşocağı Deresi güzergahının meri 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarılması

ı) 1. Maddede düzenlenen Belediye Hizmet Alanının batısında, plan bütünlüğü çerçevesinde donatı dengesini sağlamak adına 900 m<sup>2</sup> “Park Alanı” düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**



Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41027305** (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.  
**24.02.2021**

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

**KARAR:**

Körfez Belediyesi, Yukarı Hereke ve Cumhuriyet Mahalleleri, muhtelif parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği 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