




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALEMİCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	10.03.2022
	Karar No	166
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.02.2022	2022-1954814
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Mart ayı 1. birleşimi 10.03.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 166 sayılı karardır.		

KONU:

Körfez Belediyesi, Güney, Fatih, Yeniyalı, Çamlıtepe, Mimar Sinan, Atalar, Yavuz Sultan Selim Mahalleleri; G23.a.25.a, G23.a.25.c, G23.a.25.d, G23.b.21.a, G23.b.21.b, G23.b.21.c, G23.b.21.d nazım imar planı paftaları dahilinde yer alan muhtelif parsellerde ve tescil harici alanlarda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 79. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan, Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Güney, Fatih, Yeniyalı, Çamlıtepe, Mimar Sinan, Atalar, Yavuz Sultan Selim Mahalleleri; G23.a3, G23.b4, G23.a.25.a, G23.a.25.c, G23.a.25.d, G23.b.21.a, G23.b.21.b, G23.b.21.c, G23.b.21.d nazım imar planı paftaları dahilinde yer alan muhtelif parsellerde ve tescil harici alanlarda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Körfez Belediye Başkanlığının 09.12.2021 tarih ve 20438 sayılı yazısı ile; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Belediyeleri, Güney, Fatih, Yeniyalı, Çamlıtepe, Mimar Sinan, Atalar, Yavuz Sultan Selim Mahalleleri sınırları dahilinde muhtelif parseller ile 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 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak Komisyonumuza sunulduğu anlaşılmıştır.

Hazırlanan teklifte;

- 1) Meri nazım imar planında "Park Alanı" kullanımında yer alan şahıs mülkiyetindeki 965 ada 10, 11, 13, 14 ve 15 numaralı parsellerin "Meskun Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
- 2) Kaldırılan "Park Alanı"na eşdeğer alanın meri nazım imar planında "Meskun Konut Alanı" kullanımında yer alan 724 ada 3, 721 ada 3, 990 ada 3 ve 5 ile 993 ada 1 numaralı parsellerin Park Alanı olarak düzenlenmesi suretiyle karşılandığı,



- 3) Meri nazım imar planında Park, Yol ve Spor Tesis Alanı kullanımlı 1257 ada 1, 2, 3, 4 numaralı parsellerin bir bölümü ile bir kısım tescil harici alanın, mevcut İzmit Liman Başkanlığı hizmet binasına ek bina yapılabilmesi ve alanların daha etkin ve verimli kullanımı adına İdari Tesis Alanı, Otopark Alanı ve Park Alanları olarak yeniden düzenlendiği,
- 4) Meri nazım imar planında Rekreasyon Alanı kullanımlı Körfez Belediyesi mülkiyetindeki 1267 ada 2, 15 ve 16 parseller ile kıyı kenar çizgisinin kara tarafındaki tescil harici alanları kapsayan bir kısım alanın Yarımca Yelken Kulübünün ihtiyaç duyduğu tesisin ve ayrıca Yaşlı Yaşam Merkezinin yapılabilmesi adına Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlendiği,
- 5) Meri nazım imar planında Spor Tesis Alanı kullanımlı 998 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin bir bölümünün plan bütünlüğünde azalan kullanımları karşılamak adına Park Alanı ve Rekreasyon Alanı olarak düzenlendiği,
- 6) Meri nazım imar planında Sosyal Tesis Alanı kullanımına sahip Körfez Belediyesi mülkiyetindeki 455 ada 2 numaralı parselin Dini Tesis Alanı olarak düzenlendiği,
- 7) Meri nazım imar planında Park Alanı ve Sosyal Tesis Alanı kullanımında yer alan 1123 ada 1 parseldeki Sosyal Tesis Alanı kullanımının, parselde bulunan trafo merkezinin yerinin değiştirilememesi dolayısıyla doğruya doğru ötelendiği,
- 8) Meri nazım imar planında Park Alanı kullanımında kalan 936 ada 2 ve 3 numaralı parsellerin Engelli Yaşam Merkezi projesinin hayata geçirilebilmesi adına Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlendiği,
- 9) Meri nazım imar planında “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” kullanımına sahip Körfez Belediyesi mülkiyetindeki 824 ada 3 numaralı parselin, Park Alanı olarak düzenlendiği,
- 10) Meri nazım imar planında “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” kullanımına sahip 2717 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin, Körfez Belediyesi şantiye alanındaki faaliyetten olumsuz etkilendiği gerekçesiyle mülkiyet hakkının kullanılabilmesi adına başka bir arsa ile trampa edilmek üzere Park Alanı olarak; ada ayrımlarının ise meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parsellerin kuzeyinden geçen 10 metre genişliğindeki yol Park Alanı kullanımına dahil edilerek parsellerin güneyinden geçecek şekilde düzenlendiği tespit edilmiştir.

Bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda hazırlanan, nazım imar planı ana kararları temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi; plan bütünlüğü çerçevesinde değerlendirildiğinde Körfez Belediyesinin mevzuata aykırılık teşkil etmeyen diğer talepleri ile plan inceleme süresince Dairesince ve Komisyonumuzca tespit edilen,



- a) Meri nazım imar planında 1135 numaralı imar adasının batısındaki Otopark Alanı kullanımlı tescil harici alanın Park Alanı olarak düzenlenmesi,
- b) 1135 numaralı imar adasının batısında azalan Otopark Alanı kullanımının, “Park Alanı” kullanımlı 1212 Ada 7, 8, 9, 12 parseller ve tescil harici alanın bir bölümünün Otopark Alanı olarak düzenlenmesi suretiyle karşılanması,
- c) Meri nazım imar planında “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlı, şahıs mülkiyetinde yer alan ve imar uygulaması görmemiş 1212 ada 12 numaralı parselde ilave konut alanı ve yoğunluk artışı olmaksızın form değiştirilerek yeniden düzenlenmesine ilişkin talebin Körfez Belediyesince talep edilen şekliinden farklı olarak “Park Alanı”nın etkin kullanımının sağlanması adına parselin güneybatısında düzgün bir form oluşturacak şekilde yeniden düzenlenmesi,
- d) 9 nolu maddede yer alan “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” kullanımına sahip Körfez Belediyesi mülkiyetindeki 824 ada 3 numaralı parselin, Park Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin teklifin ise alanın zaten mevcut caminin eklentisi olarak kullanıldığı ve kaldırılan Park Alanlarına ilişkin donatı dengesinin zaten sağlanmış olduğu göz önünde bulundurularak plan değişikliği kapsamında çıkarılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41268769** ve **NİP-41178732** (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.02.03.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.03.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Körfez Belediyesi, Güney, Fatih, Yeniyalı, Çamlıtepe, Mimar Sinan, Atalar, Yavuz Sultan Selim Mahalleleri; G23.a.25.a, G23.a.25.c, G23.a.25.d, G23.b.21.a, G23.b.21.b, G23.b.21.c, G23.b.21.d nazım imar planı paftaları dahilinde yer alan muhtelif parsellerde ve tescil harici alanlarda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli 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