

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	10.08.2017
	Karar No	487
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.07.2017	2017-71134
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2017 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 10.08.2017 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 487 sayılı karardır.		

KONU:

Körfez Belediyesi sınırları dahilinde G23b.21d, G23b.21a, G23b.21b, G23b.22a, G23b.21c, G23b.22d, G23a.25b, G23a.25a, G23a.25c nazım imar planı paftalarında muhtelif parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

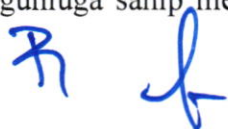
KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 13.07.2017 tarih ve 84. gündem maddesi olarak Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21d, G23b.21a, G23b.21b, G23b.22a, G23b.21c, G23b.22d, G23a.25b, G23a.25a, G23a.25c nazım imar planı paftaları kapsamında muhtelif parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi sınırları dahilinde, G23b.21d, G23b.21a, G23b.21b, G23b.22a, G23b.21c, G23b.22d, G23a.25b, G23a.25a, G23a.25c nazım imar planı paftaları kapsamında kentin değişen ve artan ihtiyaçlarının karşılanması ve kamulaştırma maliyetlerinin düşürülmesi amacıyla muhtelif parsellerde kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesini içeren nazım imar planı değişikliği teklifleri sunulduğu anlaşılmıştır.

Teklif edilen nazım imar planı değişikliği kapsamında kent bütününde yerleşik alanlarda parçacıl düzenlemelerin yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu değişiklik teklifleri incelenecek olursa;

1. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.22a nazım imar planı paftası, büyük bir kısmı şahıs mülkiyetine sahip 1207 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu parsellerin yönetim merkezi, otopark alanı, 300 kişi/ha yoğunluğa sahip 3. derece tali iş merkezi, park alanı olan kullanımlarının şahıs mülkiyetlerinde oluşacak kamulaştırma maliyetlerinin düşürülmesi amacıyla yeniden düzenlendiği bu kapsamda 1207 ada 4 ve 5 nolu parsellerin bir kısmının park alanı bir kısmının ise Tali İş Merkezi, adanın kalan kısmının ise meskun konut alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir. Alanda yapılan düzenlemelerin şahıs mülkiyetlerinde oluşacak kamulaştırma yükünü azaltacağı, bunun da kamu yararı içerdiği belirlendiğinden bahse konu plan değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
2. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.22a nazım imar planı paftası, 1204 ada 1 ve 12 nolu parsellerin meri nazım imar planında park alanı olan kullanımının meskun konut alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup plan değişikliği kapsamında donatı alanlarında oluşan kamulaştırma maliyetlerinin azaltılması ve trampa yoluyla mülkiyetlerin düzenlenmesine yönelik değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
3. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21b nazım imar planı paftası, 1184 ada 20 ve 38 nolu parsellerin 335 kişi/ha yoğunluğa sahip meskun konut alanı olan



kullanımının 1204 ada 1 ve 12 nolu parselde kaldırılan park alanına karşılık park alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup trampa yoluyla mülkiyetlerin düzenlenmesine olanak sağlayan değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

4. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.22a ve G23b.22d nazım imar planı paftalarında 1204, 1205, 1206, 1207 ve 1196 nolu imar adalarından geçen enerji nakil hattının yer altına alındığı gerekçesiyle SEDAŞ'ın 25.11.2015 tarih ve 12064 sayılı kurum görüşü doğrultusunda kaldırıldığı belirlenmiştir. Alanda yapılan düzenlemenin kullanım kararı değişikliği içermediği ve ilgili kurum görüşü doğrultusunda hazırlandığı belirlendiğinden bahse konu plan değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
5. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.22d nazım imar planı paftası, 1919 ada 9 nolu parsel ile 1915 ada 16, 17, 18, 19 ve 20 nolu parsellerin meri nazım imar planında 600 kişi/ha yoğunluğa sahip meskun konut alanı kullanımının 3. Derece tali iş merkezi olarak düzenlendiği belirlenmiştir. Plan değişikliğine konu parsellerin tali iş merkezi olarak düzenlenmesinin cephe aldıkları yol itibarıyla genel plan kararlarına aykırı olduğu belirlendiğinden bahse konu plan değişikliği **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
6. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21b nazım imar planı paftası, üzerinde hurdacıların yer aldığı 1188 ada 30 nolu parselin meri nazım imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı olan kullanımının 3. Derece tali iş merkezi olarak düzenlendiği belirlenmiş olup belediyesi mülkiyetinde yer alan parselde bölgede ihtiyacı duyulan ticari faaliyetlerin gerçekleşmesine olanak sağlandığı belirlendiğinden bahse konu plan değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
7. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21b nazım imar planı paftası, Körfez Belediyesi mülkiyetindeki 1179 ada 5, 6, 11 nolu parseller ile tescil harici 10 nolu parselin meri nazım imar planında park alanı olan kullanımının bölgenin ihtiyacı olduğu gerekçesiyle meskun konut alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup plan değişikliği kapsamında donatı alanlarında oluşan kamulaştırma maliyetlerinin azaltılması ve trampa yoluyla mülkiyetlerin düzenlenmesine yönelik değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
8. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21b nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında 1168 ve 1169 adanın bir kısmında bulunan Sosyal Kültürel Tesis Alanı kullanımının mülkiyet probleminin çözülemediği gerekçesiyle 1168 ada 3 nolu parsel ile 4 nolu parselin bir kısmının sosyal kültürel tesis alanı kullanımının park alanına ilave edildiği belirlenmiş olup uygulamada karşılaşılan problemlerin çözülmesine olanak sağlayan bahse konu plan değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
9. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21b nazım imar planı paftası, 1111 adanın kuzeyinden geçen 20.00 metrelik imar yolunun bir kısmının arazi topoğrafyası ve yolun işlevsel olmaması nedeniyle kaldırılarak söz konusu imar yolunun 15.00 metre olarak 1165 adanın doğusundan geçecek şekilde planlandığı, kuzeydeki orman arazilerinin Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü'nün izin sahası doğrultusunda yol bakım, onarım şantiye alanı yapılması için teknik altyapı alanı olarak düzenlendiği, 1111 ada 1, 2, 3, 4, 5 nolu parsellerin yönetim merkezi olan kullanımı ile 1212 ada 1 nolu parselin meskun konut alanı olan kullanımının rekreasyon alanına dahil edildiği, 465, 466, 469 parseller ve 1160 ada 1 nolu parsellerin kamulaştırma maliyetinin önüne geçmek için 469, 470 ve 1160 ada 1 nolu parselin bir kısmının meskun konut alanına ilave edildiği, alandan geçen enerji nakil hattı güzergahının yeniden düzenlendiği belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu alanda kaldırılan 20.00 metrelik imar yolunun ana ulaşım şemasını etkilemediği belirlenmiştir. Ancak; izinli orman sahasında planlanan teknik alt yapı alanının bir kısmının jeolojik jeoteknik etüt raporu olmadığı bunun da meri mevzuata aykırılık teşkil ettiği belirlendiğinden bahse konu plan değişikliği düzenlenen teknik altyapı alanının zemin etüdü olmayan kısmının plan onama sınırı dışında

çıkartılması ve mevcut teknik altyapı alanına erişim sağlandığı ve uygulama imar planı ölçeğinde gözükken 10.00 metrelik imar yolunun 15.00 metre olarak genişletilerek nazım imar planında gösterilmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

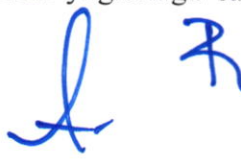
10. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21b nazım imar planı paftası, 1093 ada 1 ve 2 nolu parsellerin meri nazım imar planında park alanı olan kullanımının yüksek kamulaştırma maliyetinin önüne geçilmesi amacıyla 3. Derece tali iş merkezi olarak düzenlendiği belirlenmiş olup 14.00 ve 20.00 metrelik imar yollarının kesişimde bulunan alanda açık alan gereksiniminin bulunması nedeniyle söz konusu plan değişikliği 1093 ada 1 ve 2 nolu parsellerin park alanı olan meri kullanım kararlarının korunması ve kavşak noktasında dönüşün rahatlatılması amacıyla park alanı formunun yeniden düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**
11. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21b nazım imar planı paftası, 120 ada 1 nolu parsel ile 2 nolu parselin bir kısmının meri nazım imar planında 335 kişi/ha yoğunluğa sahip meskun konut alanı olan kullanımının planlama alanında park alanı dengesinin sağlanması amacıyla park alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup yoğun kent dokusu içerisinde ihtiyacı duyulan açık alanın planlanmasına olanak sağlayan söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
12. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, 551 ada 1 nolu parsel ile 528 ada 1 nolu parselde bulunan dini tesis alanının nato boru hattı ile bölünmüş olması ve mevcutta olan caminin yetersiz olması nedeniyle, 551 ada 1 nolu parsel ve batısındaki tescil harici alanda yeni bir dini tesis alanı planlandığı, 528 adanın mevcut kullanımı doğrultusunda kültürel tesis alanı olarak düzenlendiği, plan onama sınırı dışında kalan alanın park alanı olarak plan onama sınırı içerisine dahil edildiği belirlenmiştir. Söz konusu değişiklik teklifine görüşü sorulan Kocaeli Valiliği İl Müftülüğü'nün 03.03.2017 tarih ve 857 sayılı yazısında plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir. Plan değişikliğine konu dini tesis alanı ve park alanının büyüklükleri korunacak şekilde dini tesis alanının batıya kaydırılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**
13. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında Pazar alanı kullanımına sahip 2624 ada 1 nolu parselin ve spor tesis alanı kullanımında kalan 2 nolu parselin daha verimli kullanılması amacıyla belediye hizmet alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup parselde Pazar alanı dahil çeşitli fonksiyonların bir arada yer alabileceği karma kullanımlı yapıların yapılmasına olanak sağlayan söz konusu plan değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
14. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftasında yer alan 2. Derece tali iş merkezi kullanımına sahip 750, 751 ve 753 nolu adaların bir bölümünün kent meydanı oluşturulması amacıyla belediye hizmet alanı olarak düzenlendiği, uygulama imar planı ölçeğinde 752 nolu adanın batısından geçen imar yolunun güzergahının D100 altında yer alan kavşağın uzantısı olacak şekilde 12.00 metre olarak düzenlenmesi öngörüldüğünden bu düzenleme ile 752 nolu adanın batısındaki tescil harici alanların akaryakıt bakım istasyonu ve tali iş merkezine ilave edildiği belirlenmiş olup bölgede tanımlı bir kent merkezi oluşmasına olanak sağlayan söz konusu plan değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
15. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında yönetim merkezi kullanımında kalan tescil harici alanın kadastroya uygun olacak şekilde belediye hizmet alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup bölgede ihtiyacı duyulan faaliyetlerin gerçekleşmesine olanak sağlayan söz konusu plan değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
16. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, 817 ada 1 ve 8 nolu parsellerin meri nazım imar planında dini tesis alanı olan kullanımının bölgenin ihtiyaçlarının karşılamadığı gerekçesiyle meri nazım imar planında Pazar alanı kullanımında kalan 864 ada 18 nolu parselde taşındığı ve söz konusu parselin meskun

konut alanına dahil edildiği belirlenmiştir. Söz konusu değişiklik teklifine görüşü sorulan Kocaeli Valiliği İl Müftülüğü'nün 16.05.2016 tarih ve 1101 sayılı yazısında plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir. Plan değişikliğine konu dini tesis alanının daha etkin kullanılmasına olanak sağlayan söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

17. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında 3. Derece tali iş merkezi kullanımında kalan 866 ada 10 nolu parsel ile meskun konut alanı kullanımında kalan 23 nolu parselin donatı dengesinin sağlanması adına park alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
18. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımına sahip 2554 ada 3 nolu parselin üzerinde yurt binası ve konut alanları bulunduğu gerekçesiyle parselin halihazır duruma göre güneyinde bir kısmının tali iş merkezi, doğusunda bir kısmının meskun konut alanı, kalan kısmının ise 58 ada 37 nolu parsel ile birlikte sosyal ve kültürel kültürel tesis alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu plan değişikliği teklifi alanda plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla 55 ada 4 ve 28 nolu parsellerden uygulama imar planı ölçeğinde geçen 12.00 metrelik imar yolunun 2555 ada 3 nolu parselden geçecek şekilde batıya doğru kaydırılmasına ve 2555 ada 3 nolu parselin kalan kısmı ile birlikte 55 ada 4 ve 28 nolu parsellerin 3. Derece tali iş merkezine ilave edilmesine olanak sağlayacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planının yeniden düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**
19. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında meskun konut alanında kalan 61 ada 28 ve 29 nolu parsellerin kuran kursu ve diğer mesleki eğitim birimlerinin yer alacağı şekilde kültürel tesis alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup donatı artışı sağlayan söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
20. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında tali iş merkezi kullanımında kalan 26 ada 1 nolu parselin üzerinde okul binası olduğu ancak yeterli olmadığı gerekçesiyle parselin tali iş merkezi olan kullanımı ile 26 ada 2 nolu parselde bulunan park alanı ve kültürel tesis alanının kaldırılarak adanın ilköğretim tesis alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir. Söz konusu değişiklik teklifinde görüşü sorulan Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 24.03.2017 tarih ve 3968864 sayılı yazısında plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir. Plan değişikliğine konu alanda kullanılan okul alanının artırılarak daha etkin kullanılmasına olanak sağlayan söz konusu plan değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
21. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, 947 ada 9 nolu parselin meri nazım imar planında dini tesis alanı kullanımının yetersiz olduğu gerekçesiyle meri nazım imar planında park alanı kullanımında kalan 976 adanın bir bölümüne taşınması, kaldırılan park alanına karşılık 947 ada 9, 10, 21 ve 22 nolu parsellerin park alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup yapılan düzenlenmenin 976 adada planlı ve halihazırda düzenlenmiş park alanı bütünlüğünü bozacağı, dini tesis alanının bulunduğu konumda genişletilmesinin daha doğru bir yaklaşım olduğu belirlendiğinden söz konusu değişiklik teklifi 947 ada 9 nolu parselin dini tesis alanı olan kullanımının korunarak 10, 21 ve 22 nolu parsellerin meskûn konut alanı olan kullanımının dini tesis alanı olarak düzenlenmesi, 976 adada yer alan park alanının mevcudiyetinin korunması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**
22. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında KÖY1 nolu yenilenecek alan kapsamında konut dışı kentsel çalışma alanı, meri uygulama imar planında ilköğretim tesis alanı kullanımında kalan 2538 ada 2 nolu parselin 26 adada kaldırılan park alanına karşılık park alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir. Söz konusu değişiklik teklifinde görüşü sorulan Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 24.03.2017 tarih ve 3968864 sayılı yazısında

plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir. Söz konusu değişiklik teklifi, 2538 ada 2 nolu parselin de içinde bulunduğu KÖ Y1 nolu konut dışı kentsel çalışma alanında yer alan sosyal donatı alanları tablosu ile belirlenen ve uygulama imar planında planlanan sosyal donatı alanlarının nazım imar planına aktarılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

23. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında 295 kişi/ha yoğunluğa sahip 3. Derece tali iş merkezi kullanımında kalan 443 ada 1 nolu parselin halihazır kullanımına uygun olacak şekilde Ortaöğretim Tesis Alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup donatı artışı sağlayan söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
24. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında yönetim merkezi olanve üzerinde müftülük hizmet binası yapılması planlanan 414 ada 19 nolu parselin alan büyüklüğün yeterli olmaması nedeniyle 1728 ada 2 nolu parselde projelendirildiği bu doğrultuda 414 ada 19 nolu parselin yönetim merkezi olan kullanımının kültürel tesis alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
25. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında dini tesis alanı kullanımında kalan 1728 ada 2 nolu parselin üzerinde müftülük hizmet binası olduğu gerekçesiyle resmi kurum alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir. Söz konusu değişiklik teklifinde görüşü sorulan Kocaeli Valiliği İl Müftülüğü'nün 03.03.2017 tarih ve 857 sayılı yazısında plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir. Söz konusu değişiklik teklifi ilgili kurum görüşü doğrultusunda **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
26. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21c ve G23b.21d nazım imar planı paftaları, meri nazım imar planında 2. Derece tali iş merkezi kullanımında kalan 1729 ada 5 nolu parsel ve kuzeyindeki tescil harici alan ile 1729 ada 3 ve 4 nolu parsellerin bir kısmının küçük sanayi alanına dönüştürüldüğü belirlenmiş olup bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda hazırlanan söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
27. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21d nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında meskun konut alanında kalan 356 ada 82 nolu parselin öğrenci yurdu yapılması amacıyla kültürel tesis alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup donatı artışı sağlayan söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
28. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21a nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında meskun konut alanında kalan 989 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu parsellerin park alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup donatı artışı sağlayan söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
29. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21a nazım imar planı paftası, 103 ada 2 nolu parsel ile 100 ada 5 nolu parselin meri nazım imar planında ilköğretim tesis alanı kullanımlarının bütünleştirilerek 100 ada 5 nolu parsel ile doğusundaki tescil harici alanda Körfez Fen Lisesi'nin faaliyetini sürdüreceği şekilde ortaöğretim tesis alanına planlandığı, alanda yer alan park alanlarının yeniden düzenlendiği belirlenmiştir. Söz konusu değişiklik teklifinde görüşü sorulan Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 24.03.2017 tarih ve 3969991 sayılı yazısında plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir. Söz konusu değişiklik teklifi ilgili kurum görüşü doğrultusunda **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
30. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23a.25b ve G23b.21a nazım imar planı paftaları, meri nazım imar planında kültürel tesis alanı kullanımına sahip 96 ada 61 ve 79 nolu parsellerde bulunan öğrenci yurduna hizmet etmesi amacıyla batısındaki 57, 58 ve 78 nolu parsellerin kültürel tesis alanına dönüştürüldüğü belirlenmiş olup donatı artışı sağlayan söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
31. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21d nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında 345 kişi/ha yoğunluğa sahip meskun konut alanında kalanve



Körfez Belediyesi mülkiyetinde yer alan 316 ada 14, 15, 16 ve 17 nolu parsellerin mahalle konağı, bilgi evi ve diğer eğitim birimlerinin yer alacağı şekilde belediye hizmet alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup bölgenin ihtiyacı doğrultusunda kamu mülkiyetinde hazırlanan ve donatı artışı sağlayan söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

32. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23b.21d nazım imar planı paftası, 287 ada 10 nolu parsel ve kuzeyindeki tescil harici alanın meri nazım imar planında ilköğretim tesis alanı olan kullanımının yetersiz olduğu gerekçesiyle 287 ada 21 nolu parselin kuzeyindeki tescil harici park alanının ilköğretim tesis alanına ilave edildiği belirlenmiş olup eğitim tesisinin daha etkin kullanılmasına olanak sağlayan söz konusu plan değişikliği **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
33. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23a.25c nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında dini tesis alanı kullanımında kalan 2430 ada 10 nolu parselde bulunan caminin yetersiz olması nedeniyle 2430 ada 8 nolu parselinde dini tesis alanına ilave edildiği belirlenmiştir. Söz konusu değişiklik teklifinde görüşü sorulan Kocaeli Valiliği İl Müftülüğü 'nün 03.03.2017 tarih ve 857 sayılı yazısında plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir. Plan değişikliğine konu cami alanının daha etkin kullanılmasına olanak sağlayan söz konusu imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
34. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23a.25b nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında dini tesis alanı kullanımına sahip 82 ada 21 nolu parselde bulunan cami ile ilişkili kuran kursu yapılması amacıyla meri nazım imar planında park alanı kullanımında kalan 82 ada 32 nolu parsel ile güneyindeki tescil harici alanın dini tesis alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir. Söz konusu değişiklik teklifinde görüşü sorulan Körfez Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü 'nün 08.04.2016 tarih ve 277 sayılı yazısında plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir. Plan değişikliğine konu cami alanının daha etkin kullanılmasına olanak sağlayan söz konusu imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
35. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23a.25b nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında 3. Derece tali iş merkezi kullanımında kalan 173 ada 19 nolu parsel ile meskun konut alanında kalan 173 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18 nolu parsellerin Pazar projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla belediye hizmet alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup kamusal bir faaliyetin gerçekleşmesi ve donatı artışına olanak sağlayan söz konusu imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
36. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23a.25b nazım imar planı paftası, mülkiyeti Körfez Belediyesi'ne ait 127 ada 15 nolu parselin meri nazım imar planında yönetim merkezi olan kullanımının 3. Derece tali iş merkezi olarak düzenlendiği belirlenmiş olup söz konusu imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
37. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23a.25b nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında yönetim merkezi olan kullanımına sahip 969 ada 14 nolu parselin bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda dini tesis alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir. Söz konusu değişiklik teklifine görüşü sorulan Kocaeli Valiliği İl Müftülüğü 'nün 03.03.2017 tarih ve 857 sayılı yazısı ve Belediyemiz İSU Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı'nın 04.02.2016 tarih ve 1517 sayılı yazılarında plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir. Bölgenin ihtiyacına bağlı olarak düzenlenen ve donatı artışına olanak tanıyan söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
38. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23a.25b ve G23a.25c nazım imar planı paftaları, meri nazım imar planında 706 adada yer alan Pazar alanının kaldırılarak ticari merkez oluşturulması amacıyla 706 ada 13 nolu parselden geçen 12.00 metrelik imar yolunun 20.00 metre olarak genişletilerek batıya kaydırıldığı ve 706 ada 1, 14, 15 nolu parsellerin tamamı ile 12, 13 ve 24 nolu parsellerin bir kısmının 3. Derece tali iş merkezine, kalan kısımlarının ise park alanı ve 20.00 metrelik imar yoluna

dönüştürüldüğü, 723 ada 3, 4 ve 11 nolu parsellerin meskun konut alanı olan kullanımını ile bu parsellerin kuzeyindeki tescil harici alanda kalan park alanı ve otopark alanının tali iş merkezine dönüştürülerek alanda 14.00 metrelik imar yoluna cepheli yeni bir otopark alanı planlandığı belirlenmiştir. Bölgenin ihtiyacı olan ticari faaliyetlerin yer alacağı ticari bir merkez oluşturulması amacıyla hazırlanan söz konusu değişikliği teklifi 723 ada 11 nolu parselin konumu ve cephe aldığı yol itibarıyla meskun konut alanı olarak korunması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

39. Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi, G23a.25a nazım imar planı paftası, 994 adanın doğusundaki tescil harici alanın bir kısmının bölgede ihtiyaç olduğu gerekçesiyle dini tesis alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir. Söz konusu değişiklik teklifinde görüşü sorulan Kocaeli Valiliği İl Müftülüğü'nün 03.03.2017 tarih ve 857 sayılı yazısında plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiş olup donatı artışı sağlayan söz konusu değişiklik teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Sonuç olarak, Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi sınırlarında kentin değişen ve artan ihtiyaçlarının karşılanması ve kamulaştırma maliyetlerinin düşürülmesi amacıyla hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifi, muhtelif parsellerde yapılan düzenlemeler neticesinde meskun konut alanı ve tali iş merkezinde değişen yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlenmesi ve plan değişikliği kapsamında 1/25000 ölçekli nazım imar planını etkileyen düzenlemelerin bu ölçekte de gösterilmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32/2 maddesi gereği **NİP-848,46 NİP-840,16** şeklinde plan işlem numarası (PİN) almış 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği tekliflerinin 5216 Sayılı Kanun'un 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere evrakın Belediyemiz Meclisi'ne havalesini arz ederim.26.07.2017


Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.08.2017 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Körfez Belediyesi sınırları dahilinde G23b.21d, G23b.21a, G23b.21b, G23b.22a, G23b.21c, G23b.22d, G23a.25b, G23a.25a, G23a.25c nazım imar planı paftalarında muhtelif parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Erhan UYSAL, Özcan ÖZER, Dilek TAN, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Serap ÖZMEN, Orhan TANIŞ, Osman SÜDAN ile MHP Meclis Grubu Üyeleri, Vahit ERYILMAZ ve Hakan KARAKAŞ'ın ret oylarına karşın, **oyçokluğu** ile kabul edildi.


Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU


Katip Üye
Berna ABİŞ


Katip Üye
Tuba ŞENSOY

ELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Kararlar Dairesi Başkanlığı
Meclis Müdürlüğü

Meclis Kararının :

Tarihi : 10.08/2017

Sayısı : 487

İlgili Birim : İmar ve Şehircilik
Dai. Bşk
- 71134 -

