



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALİŞENCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	09.06.2022
	Karar No	340
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	12.05.2022	2022-2117160
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 09.06.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 340 sayılı karardır.		

KONU:

Körfez Belediyesi, Güney, Fatih, Yeniyalı, Çamlıtepe, Mimar Sinan, Atalar, Yavuz Sultan Selim Mahalleleri dahilinde muhtelif parsellerde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 18.05.2022 tarih ve 108. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Güney, Fatih, Yeniyalı, Çamlıtepe, Mimar Sinan, Atalar, Yavuz Sultan Selim Mahalleleri dahilinde muhtelif parsellerde hazırlanan ve Körfez Belediye Meclisi'nin 05.04.2022 tarih ve 33 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Güney, Fatih, Yeniyalı, Çamlıtepe, Mimar Sinan, Atalar, Yavuz Sultan Selim Mahalleleri dahilinde bazı sosyal teknik altyapı alanları ile imar yolları ve meskûn konut kullanımlarının yeniden düzenlenmesini içeren ve Belediyemiz Meclisininin 10.03.2022 tarih ve 166 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile;

- 1- G23.a.25.a.3c uygulama imar planı paftası, "Park alanı" kullanımlı 965 ada 10 nolu parselin bir kısmı ile 11, 12, 13, 14 ve 15 numaralı parsellerin 5/A-3/3 0,40/1,20 yapılaşma koşuluna sahip Konut Alanı olarak düzenlendiği
- 2- Kaldırılan "Park Alanı"na eşdeğer alanın meri uygulama imar planında "Konut Alanı" kullanımında yer alan G23.a.25.a.3c uygulama imar planı paftası, 724 ada 3, 721 ada 3, 990 ada 3 ve 5 ile 993 ada 1 numaralı parsellerin Park Alanı olarak düzenlenmesi suretiyle karşılandığı,
- 3- G23.a.25.c.1b uygulama imar planı paftası, 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 ve İdari Tesis Alanı kullanımında E=1.00



Yençok=3 Kat yapılaşma koşulu ve tüm cephelerden 3.00 m yapı yaklaşma mesafesi düzenlendiği,

- 4- G23.a.25.d.3b uygulama imar planı paftası Konut Alanı kullanımında yer alan 686 ada 3 nolu parselde mahreç verebilmek amacıyla yol olarak planlanmış olan Körfez Belediyesi mülkiyetindeki 686 ada 12 nolu parselin, aynı adada yer alan 686 ada 1, 2 ve 3 nolu parsellerin tevhid edileceği ve 12 nolu parselde yer alan yol boşluğuna ihtiyaç kalmayacağı gerekçesiyle adada düzgün yapılaşma sağlanabilmesi adına imar adasındaki mevcut yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
- 5- G23.a.25.c.2b uygulama imar planı paftaları, 241 ada 11 nolu parselin güneyindeki 8.00 m imar yolunun kaldırılarak "Ticaret Alanı" kullanımına ilave edildiği ve 241 ada 11 nolu parselin kuzey kısmında meri ulaşım şemasının devamlılığını sağlayacak şekilde yine 8.00 m imar yolu düzenlendiği, yeni oluşan Ticaret Alanı kullanımında E=1.20 ve Yençok=3 kat yapılaşma koşulları ile güney cephe hattından 3.00 m, diğer cephelerden 5.00 m yapı yaklaşma mesafelerinin belirlendiği,
- 6- G23.a.25.c.2c uygulama imar planı paftası, 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 E=1.00 Yençok=3 kat yapılaşma koşulları ve tüm cephelerden 3.00 m yapı yaklaşma mesafeleri ile Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlendiği,
- 7- G23.b.21.a.4c-21.d.1b uygulama imar planı paftaları, Spor Tesis Alanı kullanımlı 998 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin bir bölümünün Rekreasyon Alanı olarak düzenlendiği,
- 8- G23.b.21.d.2a-2b uygulama imar planı paftaları, 1731, 1732 ve 1733 nolu imar adalarında Küçük Sanayi alanı ve Ticaret Alanı kullanımlarından geçen Nato Boru Hattı güzergahının, 1732 ada 4 nolu parselin mahreç alabilmesi amacıyla yol boşluğu olarak düzenlendiği,
- 9- G23.b.21.c.1c uygulama imar planı paftası, Sosyal Tesis Alanı kullanımına sahip Körfez Belediyesi mülkiyetindeki 455 ada 2 numaralı parselin yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeksizin E=1.00 ve Yençok=9.50 m yapılaşma koşulları ile Dini Tesis Alanı olarak düzenlenmek suretiyle kuzeyindeki Dini Tesis Alanına ilave edildiği,
- 10- G23.b.21.c.1c uygulama imar planı paftası, Park Alanı ve Sosyal Tesis Alanı kullanımında yer alan 1123 ada 1 parseldeki Sosyal Tesis Alanı kullanımının, parselde bulunan trafo merkezinin yerinin değiştirilememesi dolayısıyla yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin doğuya doğru ötelendiği,
- 11- G23.b.21.c.2d-3a uygulama imar planı paftaları, Belediye Hizmet Alanı kullanımında yer alan 660 ada 5 numaralı parsel ile Konut Alanı kullanımında yer alan komşu parsel olan 660 ada 4 numaralı parselin, her ikisi de Konut Alanı iken blok yapılaşma hakkının bulunduğu ancak 5 nolu parselde plan fonksiyonunun Belediye Hizmet Alanı olarak değişmesi neticesinde 5.00 m olarak düzenlenen yapı yaklaşma mesafesi dolayısıyla 4 numaralı parselde blok yapılaşma hakkının kalmadığı belirlendiğinden söz konusu parselde mülkiyet hakkının sağlanması adına, Belediye Hizmet Alanı



- kullanımında yer alan 660 ada 5 nolu parselin 660 ada 4 nolu parsel ile komşu cephesinde yapı yaklaşma mesafesinin kaldırıldığı ve Belediye Hizmet Alanı kullanımını için yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin diğer cephelerde yapı yaklaşma mesafesinin 3.00 m olarak düzenlendiği,
- 12- G23.b.21.c.4b uygulama imar planı paftası, Park Alanı kullanımında kalan 936 ada 2 ve 3 numaralı parsellerin Engelli Yaşam Merkezi projesinin hayata geçirilebilmesi adına E=1.20 Yençok=3 kat yapılaşma koşulları ve tüm cephe hatlarından 3.00 m yapı yaklaşma mesafeleri ile Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlendiği,
- 13- G23.c.01.b.1b uygulama imar planı paftası, 1231 ve 1240 nolu adaların batı bölümünde kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanların 2011 yılında yapılan imar planı revizyonu ile gösterimden kaldırıldığı ve bu kapsamda alanda yer alan 12.00 m imar yolunun da kaldırılmış olmasına rağmen 1231 ada 6 ve 1240 ada 1 nolu parselde yer alan dönüş kurbunun korunduğu ve mülkiyet hakkının kısıtlandığı gerekçesiyle sürekliliği kalmayan araç dönüş kurbunun kaldırılarak “Rekreasyon alanı”na dahil edildiği,
- 14- G23.b.21.c.2b uygulama imar planı paftası Ticaret Alanı kullanımlı 1917 ada 1 nolu parselin “Hmax=Serbest” olan yapılaşma koşulunun 3194 sayılı İmar Kanununda yapılan değişiklik ile getirilen “İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez.” Hükmü ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 27.10.2021 tarih ve 2085514 sayılı yazısı doğrultusunda parselde bulunan mevcut yapı yüksekliğini içerecek şekilde “Yençok=7 Kat” olarak düzenlendiği,
- 15- G23.b.21.b.3d uygulama imar planı paftaları, 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; parsellerin kuzeyinden geçen 10 metre genişliğindeki yolun ise Park Alanı kullanımına dahil edilerek parsellerin güneyinden geçecek şekilde düzenlendiği,
- 16- G23.b.21.b.4c uygulama imar planı paftası, 1135 numaralı imar adasının batısındaki Otopark Alanı kullanımlı tescil harici alanın Park Alanı olarak düzenlendiği,
- 17- G23.b.21.b.4c uygulama imar planı paftası, 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 karşılandığı,
- 18- G23.b.21.b.4c uygulama imar planı paftası, Konut Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlı, şahıs mülkiyetinde yer alan ve imar uygulaması görmemiş 1212 ada 12 numaralı parselde yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin ve ilave konut alanı ve yoğunluk artışı olmaksızın form değiştirilerek yeniden düzenlendiği,
- 19- Mimar Sinan, Barbaros ve Güney Mahallelerinde, 26.03.2014 tarih ve 2014/6173 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Körfez ilçe sınırları içerisinde sanayi ve liman tesislerini kapsayacak şekilde kurulan “Kocaeli Körfez Enerji Bölgesi Özel Güvenlik Bölgesi” sınırının Cumhurbaşkanlığının 07.01.2021 tarih ve 3414 sayılı kararı ile iptal edilmesi ve İstanbul Gübre Sanayi AŞ. (İGSAŞ) Ve Türkiye Petrol Rafineleri AŞ. (TÜPRAŞ)’ye ait münhasır Özel Güvenlik Bölgesi ilan edilmesi doğrultusunda



Cumhurbaşkanlığı kararı ile iptal edilen Kocaeli Körfez Enerji Bölgesi Özel Güvenlik Bölgesi” sınırlarının meri uygulama imar planından kaldırılarak Cumhurbaşkanlığı kararı ile ilan edilen İGSAŞ ve TÜPRAŞ’a ait Özel Güvenlik Bölgesi sınırlarının Uygulama İmar Planına aktarıldığı,

20-Körfez Kent Merkezi Bütünü Revizyon Uygulama İmar Planı gösterimlerinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda yeniden düzenlendiği belirlenmiştir.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin genel hatları ile Belediyemiz Meclisinin 10.03.2022 tarih ve 166 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak düzenlendiği anlaşılmıştır.

Bununla birlikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı gösterimlerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda yeniden düzenlenmesi tüm planın incelenmesini gerektirdiğinden diğer plan değişikliklerinden ayrı bir konu olarak ele alınmasının daha uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, Güney, Fatih, Yeniyalı, Çamlıtepe, Mimar Sinan, Atalar, Yavuz Sultan Selim Mahalleleri dahilinde muhtelif parsellerde hazırlanan ve nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği, yoğunluk artışı ve donatı eksilmesine yol açmadığı belirlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Uygulama İmar Planı gösterimlerinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda yeniden düzenlenmesi hariç tutulmak suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun** görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği, **UİP-41472124 PİN** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. **26.05.2022**

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 09.06.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Körfez Belediyesi, Güney, Fatih, Yeniyalı, Çamlıtepe, Mimar Sinan, Atalar, Yavuz Sultan Selim Mahalleleri dahilinde muhtelif parsellerde hazırlanan uygulama 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