




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALEFİYA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	10.09.2020
	Karar No	354
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.08.2020	2020-1153314
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 10.09.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 354 sayılı karardır.		

KONU:

Körfez Belediyesi, İlimtepe Mahallesinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.08.2020 tarih ve 90. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, İlimtepe Mahallesinde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Körfez Belediye Başkanlığı 07.02.2020 tarih ve E.1938 sayılı yazısı ile; Belediyemiz, Körfez İlçesi, Körfez Belediyesi, İlimtepe Mahallesinde, İSU Genel Müdürlüğü'nce bölgedeki yerleşim alanlarına ilişkin hazırlanan altyapı projeleri kapsamında yapılaşmalar tamamlanmadan önce bazı alanların kullanım kararlarının ve mülkiyet sınırlarının yeniden düzenlenmesi ve sit sınırlarının planlara aktarılması ile ilgili 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin hazırlanmasını talep ettiği anlaşılmıştır.

Söz konusu talebe istinaden imar planına konu alana ilişkin planlama çalışmasına altlık olması amacıyla Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup;

- Belediyemiz, İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 20.02.2019 tarih ve 970293 sayılı yazısında "...söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin 'Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği 21 ve 22.maddelerinde belirtilen gerekliliklerin sağlanması kaydıyla uygun görüldüğü....",
- Belediyemiz, Ulaşım Dairesi Başkanlığı-Etüt ve Plan Şube Müdürlüğü'nün 06.03.2019 tarih ve 996441 sayılı yazısında bahse konu değişikliğin "ulaşım açısından uygun görüldüğü" şeklinde görüş bildirdiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımızca hazırlanan söz konusu nazım imar planı değişikliği ile;

1- İSU Genel Müdürlüğü'nce, İlimtepe Bölgesindeki yerleşim alanlarına ilişkin hazırlanan altyapı projeleri kapsamında, 2587 ada 1 numaralı parsel içerisinde geçmesi planlanan atık su altyapı hattının geçişinin sağlanabilmesi adına 2587 No'lu ada 1/1000





ölçekli uygulama imar planı ölçeğinde gösterilecek 7.00 metre genişliğinde yol oluşturulması, yolun sürekliliğinin sağlanması açısından, mevcut imar planında park alanı ve orman alanından geçirilerek düzenlenmesi ile birlikte mülkiyet dengesinin sağlanabilmesi amacıyla da 2589 ada 1 numaralı parselin batısındaki park alanının, 1/1000 uygulama imar planı ölçeğinde oluşturulacak yol alanı kadar bölümünün 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanı olarak düzenlenmesi

2- İSU Genel Müdürlüğünce İlimtepe Bölgesindeki yerleşim alanlarına ilişkin hazırlanan altyapı projeleri kapsamında, belediyemiz mülkiyetinde bulunan 2595 ada 1 numaralı parselden mevcutta bulunan içme suyu hattı, 3 numaralı parselden geçirilmesi planlanan atıksu ve yağmur suyu altyapı hatlarının geçişinin sağlanabilmesi amacıyla söz konusu parsellerin hat boyunca bir bölümü park alanı olarak, 2595 ada 3 numaralı parselin doğusundaki park alanının bir bölümünün de konut alanı olarak düzenlenmesi ile birlikte Körfez Belediyesi mülkiyetindeki konut alanı kullanımlı 2595 ada 4 numaralı parsel içerisinde yer alan büyük gövdeli ağaçların korunması amacıyla ağaçların bulunduğu bölümünün rekreasyon alanı olarak düzenlenmesi,

3-Botaş Boru Hattının ve aktarım biriminin bulunduğu, Körfez Belediyesi mülkiyetindeki park alanı kullanımına sahip 2598 ada 1 numaralı parselin mevcuttaki kullanıma uygun olacak şekilde Teknik Alt Yapı Alanı, Teknik Altyapı Alanı kullanımlı tescil harici alanın, topoğrafya ve yapılaşma açısından elverişli bölümünün etkin ve verimli kullanımının sağlanması amacıyla Botaş boru hattı irtifak sınırı doğrultusunda mevcut uygulama imar planlarındaki yapılaşma koşullarına uygun olacak şekilde 340 kişi/ ha yoğunluğa sahip konut alanı olarak düzenlenmesi,

4-İlimtepe Bölgesinde kentin ve bölgenin kullanımına hizmet edecek yeni park ve rekreasyon alanlarının oluşturulması nedeniyle alanın etkin ve verimli kullanımının sağlanması amacıyla 2602 ada 5 numaralı parselin doğusundaki park alanı kullanımlı tescil harici alanın bir kısmının konut alanı olarak düzenlenmesi,

5. Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 19.12.2017 tarih ve 3296 sayılı kararı ile yeniden düzenlenen 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırının imar planlarına işlenmesi ile birlikte İlimtepe bölgesi ile Körfez kent merkezi Yarımca bölümü arasında bağlantı sağlayan ve meri imar planlarında 30.00 m. genişliğindeki imar yolunun, inşa edilmesi aşamasında, Sit Alanı sınırları içerisinde kalan bölümüne ilişkin Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.03.2018 tarih ve 3431 sayılı kararı ile alınan izin doğrultusunda yol güzergahının bir miktar kuzeye ötelenerek yeni güzergahına göre yeniden düzenlenmesi,

6- İSU Genel Müdürlüğü'nce, İlimtepe Bölgesindeki yerleşim alanlarına ilişkin hazırlanan altyapı projeleri kapsamında, 2608 ada 3 numaralı parsel içerisinden geçirilmesi planlanan atık su altyapı hattının geçişinin sağlanabilmesi ve mülkiyet problemi oluşmaması adına konut alanı kullanımlı 2608 ada 3 numaralı parselin bir bölümünün park alanı olarak düzenlenmesi,

7- İSU Genel Müdürlüğü'nce, İlimtepe Bölgesindeki yerleşim alanlarına ilişkin hazırlanan altyapı projeleri kapsamında, 2286 numaralı imar adası içerisinden geçirilmesi planlanan atık su hatlarının altyapı hatlarının geçişinin sağlanabilmesi ayrıca, 2286 numaralı adanın güneyinde yer alan 20.00 metre genişliğindeki yol projesinde, 11 ve 14 numaralı



parsellerin bir bölümünün dolgu şevinde kalması nedeniyle parsellerin kullanımının olumsuz etkileneceği ve ilave kamulaştırma maliyeti oluşmaması adına 2286 numaralı imar adasının büyüklüğünü koruyacak şekilde konut, park ve yol alanlarının yeniden düzenlenmesi ile birlikte 2607 ada 1 numaralı parselin kuzeydoğu yönündeki 30.00m. genişliğindeki yolun trafik güvenliğinin ve ulaşım kalitesinin artırılması amacıyla yolun düz bir hat şeklinde düzenlenmesi, 20 metre genişliğindeki yol ile kesiştiği noktada kavşak çözümlenmesi yapılması, kavşak noktasındaki 2607 ada 1 numaralı parselin bir bölümünün ilave kamulaştırma maliyetinin önüne geçilmesi ve yol projesinin hayata geçirilebilmesi amacıyla konut alanı kullanımının bir kısmının yol alanı olarak düzenlenmesi,

8. Belediyemiz Meclisinin 13.06.2018 tarih ve 349 sayılı kararı ile imar planlarına işlenen Körfez Kent Merkezi - İlimtepe Bölgesi 30.00m. genişliğindeki bağlantı yolu ile halihazırdaki kullanım genişliğine göre planları işlenmesi önerilen 15.00m'lik imar yolu arasında kalan ticaret alanının kuzeye yol kenarına doğru ötelenerek mevcut nazım imar planında yer alan otopark alanı ve diğer tarım alanı kullanımlarının yol kenarında 200kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı, güneyinin de park alanı olacak şekilde yeniden düzenlenmesi,

9-Belediyemiz Meclisinin 13.06.2018 tarih ve 349 sayılı kararı ile imar planlarına işlenen Körfez Kent Merkezi - İlimtepe Bölgesi 30.00 metre genişliğindeki bağlantı yolu ile alan kullanımlarının daha etkin hale getirilmesi amacıyla mevcut nazım imar planında 2575 ada 1 No'lu parselde yer alan kültürel tesis alanının 2576 ada 1 No'lu parselde ve bu parselde yer alan teknik altyapı alanının da 2081 adada yeniden düzenlenmesi ile birlikte kültürel tesis alanının kaldırılması ile oluşan alanın 175 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı olarak düzenlenmesi ayrıca 1/1000 uygulama imar planı ölçeğinde kuzeydeki konut alanları imar adaları ve imar yollarının yeniden düzenlenmesi sonucunda değişen imar hatlarının 1/5000 nazım imar planı ölçeğinde de yeniden düzenlenmesi,

10.2007 ada 5 ve 8 numaralı parsellerin batısında yer alan kavşağın, trafik akışının ve güvenliğinin etkin bir şekilde sağlanabilmesi amacıyla 2007 ada 5 numaralı parselin bir bölümünün kavşak kolu olarak düzenlenmesi ile birlikte ilave kamulaştırma maliyetinin oluşmaması adına, konut alanı büyüklüğünü koruyacak şekilde 2009 numaralı imar adasının güneydoğu bölümünde konut adası büyütülerek yol ve park alanının yeniden düzenlenmesi,

11.2069 ada 9, 10 ve 11 numaralı parsellerin bir bölümü kavşak kolu olarak düzenlenmesi ile birlikte ilave kamulaştırma maliyetinin oluşmaması adına, söz konusu parsellerin büyüklüğünü koruyacak şekilde, mevcut nazım imar planında da 80kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı kullanımındaki 2069 numaralı imar adasının kuzey yönünde büyütülerek 120 kişi/ ha yoğunluğa sahip ticaret alanı olarak düzenlenmesi ile birlikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecek olan otopark alanına göre imar hattının yeniden düzenlenmesi,

12.Konut alanı kullanımlı ve özel mülke konu 2056 ada 12 numaralı parsel içerisinde yer alan yoğun ağaçlık bölgenin, etkin ve kamusal kullanımının sağlanması ayrıca mevcutta bulunan ağaçların korunması amacıyla park alanı olarak düzenlenmesi ilave kamulaştırma maliyeti oluşmaması ve mülkiyet kullanım hakkının sağlanması adına 2067 ada 2 numaralı parselin üst bölümündeki park Alanı kullanımlı tescil harici alanın konut alanı olarak düzenlenmesi,

13. İlimtepe bölgesinde mevcut yerleşim alanlarına ve okullara hizmet edecek, halkın günlük yaşamı içerisinde spor faaliyetlerinin gerçekleştirebilecekleri, özellikle okul



dönemindeki öğrencilerin kullanabilecekleri, kolay erişim mesafesinde, içerisinde sosyal aktivitelerin gerçekleştirilebileceği, kapalı alanı da olan spor ve sosyal tesise ihtiyaç duyulması nedeniyle mülkiyeti tescil harici, park alanı kullanımlı 1501 ada 1 numaralı parselin park alanı olan kullanımının Spor Tesisi alanı olarak düzenlenmesi,

14.17 Ağustos Büyük Marmara Depremi sonrasında, bölgenin konut ihtiyacını karşılamak üzere Körfez Belediyesi öncülüğünde kurulan İlimtepe Yapı Kooperatifi faaliyetlerinin tamamlanması nedeniyle kapatılması süreci devam ettiğinden kooperatif üzerine bulunan 1483 ada 7 numaralı parselin konut alanı olan kullanımının çevresindeki yerleşim alanlarına da hizmet edecek park alanı olarak düzenlenmesi,

15.Özel mülke konu park alanı kullanımlı 1445 numaralı parselin de mezarlık projesine dahil edildiği ancak mülkiyet sahiplerinin parselin aile mezarlığı olarak kendilerine verilmesi kaydıyla, parsellerini Körfez Belediyesine hibe etmeyi taahhüt etmeleri üzerine park alanı kullanımına sahip 1509 No'lu parselin ağaçlandırılacak alan olarak düzenlenmesi,

16. İlimtepe bölgesinde planlı alanlara ilişkin imar uygulaması çalışmaları ve tamamlanan mezarlık projesi kapsamında ilave kamulaştırma maliyetinin oluşmaması ve mülkiyet kullanım hakkının sağlanması amacıyla 2166 adanın güneyinde konut alanı kullanımlı bir kısmının park alanı olarak, kaldırılan konut alanı kullanımının da 2166 numaralı imar adasının kuzeybatısında tescil harici park alanının bir kısmının 20.00 metrelik imar yoluna cephe oluşturulacak şekilde yeniden düzenlenmesi,

17. İSU Genel Müdürlüğü'nce, İlimtepe Bölgesindeki yerleşim alanlarına ilişkin hazırlanan altyapı projeleri kapsamında, arazi topoğrafyası nedeniyle, 2232 ada 16 ve 23 numaralı parseller içerisinden geçirilmesi planlanan atık su ve yağmur suyu altyapı hatlarının bu parsellerden geçişinin zorunluluğu nedeniyle konut alanı olarak kullanımı mümkün olmayan 2232 ada 16 ve 23 numaralı parsellerin park alanına dönüştürülmesi ile birlikte ilave kamulaştırma maliyetinin önüne geçilmesi ve mülkiyet kullanım hakkının sağlanması amacıyla 16 ve 23 numaralı parsellerin büyüklüğü kadar 2177 numaralı imar adasının batısındaki tescil harici park alanının bir bölümünün konut alanı olarak düzenlenmesi,

18. 1546, 2229, 2232, 2237 numaralı imar adalarının arasında yer alan tescil harici spor alanı kullanımının park alanı olarak düzenlenmesi,

19- 2007 ada ile 2009 No'lu ada arasında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenlenecek 10.00m'lik imar yoluna karşılık 2018 ada 5 ve 6 No'lu parsellerde yer alan mevcut pazar alanının yol kenarına taşınması ile birlikte 5 No'lu parselde pazar alanı bitişiğinin de ticaret alanı olarak düzenlenmesi ile ilgili 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile birlikte 1/25000 ölçekli nazım imar planı ölçeğinde de gösterilmesi gereken sit alanı sınırının, 30.00m 'lik imar yolu güzergahının ve diğer tarım alanının mevcut konut alanına ilave edilmesi ile ilgili 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklif edildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen, yoğunluk artışı ve donatı eksilmesine yol açmayan, yenilenen altyapı projeleri ve sit alan sınırları ile ilgili olarak ortaya çıkan mülkiyet problemlerinin çözümlenmesi amacıyla hazırlandığı belirlenen 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifleri; 2018 ada 5 ve 6 No'lu parsellerde pazar alanının bitişiğinde önerilen ticaret alanının konut alanı olarak düzenlenerek mevcut konut alanına ilave edilmesi, 2166 No'lu adanın



kuzeybatısında tescil harici park alanının 20.00m'lik imar yoluna cepheli kısmında düzenlenmesi önerilen konut alanının da kaldırıldığı konumla eşdeğer olacak şekilde park alanının güneyinde düzenlenmesi ve 2602 ada 5 No'lu parselin doğusunda önerilen konut alanının bir kısmının da park alanı olarak bırakılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 41876352** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/5000 ölçekli ve **NİP- 41357724** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/25000 ölçekli teklifin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 31.08.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.09.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Körfez Belediyesi, İlimtepe Mahallesinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Grup Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, Ali Yıldırım SEZER, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYIR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Gök Nur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, İsmet GÜRLER'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA'nın ret ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ ile SAADET Partisi Meclis Grubu Üyeleri Mustafa GÜR SOY ve Zeki KARATAŞ'ın çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye