




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>KAĞITCI SULTAN</small>	Karar Tarihi	16.07.2020
	Karar No	224
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.02.2020	2020-953584
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 16.07.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 224 sayılı karardır.		

KONU:

Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi, G23.b.07.b nazım, G23.b.07.b.3.a-3.b uygulama imar plan paftası 271 ada 4 ve 5 No'lu parsellerde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 13.02.2020 tarih ve 63. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi, G23.b.07.b nazım, G23.b.07.b.3.a-3.b uygulama imar planı paftası, 271 ada 4 ve 5 No'lu parsellerde hazırlanan ve Derince Belediyesi Meclisi'nin 07.01.2020 tarih ve 4 sayılı kararı ile kabul edilen uygulama imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi, G23.b.07.b nazım, G23.b.07.b.3.a-3.b uygulama imar planı paftası, 271 ada 4 ve 5 No'lu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bulunmadığı, meri 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında "Diğer Tarım Alanı" kullanımına sahip olduğu belirlenmiş olup, 1/25000 ölçekli nazım imar planı hükümlerinin 6.6.2 maddesinde yer alan "İkinci konut alanlarında hazırlanacak planlar ile alana getirilecek nüfusun ihtiyacı olan her türlü sosyal ve teknik alt yapı alanlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında ayrılması gerekmektedir. 50 (elli) ha lık alandan daha fazla bir alanda uygulama yapılmak istendiğinde 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ile 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları yapılmaksızın 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılamaz. yapılacak uygulama imar planlarında 5000 m² lik alana 1 (bir) konut gelecek şekilde düzenlemeye gidilecek olup, parselin tüm cephe hatlarından 15.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayrılması zorunludur.en fazla inşaat alanı kat sayısı (e=emsal) : 0.04,en fazla kat adedi: 2 kat (6.50 m). Ancak planda iski sorumluluğunda yer alan su havzaları içerisinde kalan diğer tarım alanlarında, yukarıda ifade edilen yapılaşma koşullarından, iski yönetmeliğinde su havzaları ile ilgili olarak getirilmiş yapılaşma koşullarına aykırı olan hükümleri uygulanamaz" ifadesine istinaden "İkinci Konut Alanı" olarak planlanması amacı ile, (Ö.A) formasyonu dahilinde 274 ada 4 ve 5 No'lu parsellerin tüm cephe hatlarından 15.00m çekme mesafesi verilerek E=0.04 Yençok=6.50m, 5000m²lik alana 1 (bir) konut gelecek şekilde "İkinci Konut Alanı" olarak, alanın ihtiyacı olan otopark alanının ise 271 ada 5 No'lu parselin doğrusunda düzenlenerek alana ulaşım sağlanması amacıyla da mevcut kadastral yol dahilinde 15.00m'lik imar yolu düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin sunulduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu uygulama imar planı teklifi ile ilgili olarak hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun Kocaeli Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından 13.01.2020 tarihinde onaylandığı ve alanın Ö.A.2.1 (Önlem Alınabilecek Stabilite Sorunlu Alanlar) formasyonunda yer aldığı,

Evrakın elektronik imzalı suretine <https://e-belge.kocaeli.bel.tr> adresinden 0ba21f47-66c7-4cfe-9ab9-2728e88aacae kodu ile erişebilirsiniz. Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.





-Orman Genel Müdürlüğü (Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü-İzmit Orman İşletme Müdürlüğü) 13.12.2019 tarih ve 2601320 sayılı yazısı ile "taşınmazların orman sayılmayan saha içerisinde yer almakta olup, kurumumuzca imar planı yapılmasında sakınca yoktur." şeklinde,

-İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı-İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü-Plan Proje ve Yatırımlar Dairesi Başkanlığı'nın 05.12.2019 tarih ve E.20190537279 sayılı yazısı ile,

1) 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.4, 6.5.a ve 6.9.a maddeleri hükümleri gereği Kocaeli iline ait meri 1/25000 ölçekli nazım imar planı ve bu plana göre hazırlanan her ölçekteki imar planlarının İdaremiz uygulamalarında esas alınması Çevre Düzeni Planı dahil her ölçekteki imar planları hazırlanırken veya mevcut planlar revize edilirken İSKİ görüşü alınması ve İdaremize bağlı içme suyu havzalarındaki her türlü imar faaliyetinin ilgili belediyesi tarafından değerlendirilmesi(izin, kontrol) gerekmektedir.

2) Kocaeli 1/25000 ölçekli nazım imar planı hükümleri 6.12-6.12-1 ve yapılaşmaya dair tüm maddeleri gereği idaremize bağlı içmesuyu havzalarında 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğine aykırı herhangi bir işlemin tesis edilmemesi gerekmektedir.

3) 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği'nin imar planlarındaki yapılaşma ve faaliyetlerle ilgili 6.9.d.1 maddesi (Yönetmelik ki) Ek-2'de verilen yoğunluk (uzun mesafe= 25 kişi/ha ve bu yoğunluğa takabül eden 0.0875 KAKS değeri) değerleri aşılamaz," 6.9.d.2 maddesi "Konut Dışı Yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç KAKS=0.25 değeri aşılamaz. Özel Sağlık, Özel eğitim ve Özel sosyal Kültürel Tesis Alanlarında ise KAKS=0.40 değeri aşılamaz" hükmündedir.

4) 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.d.4 maddesi "Uzun Mesafeli Koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve empirme baskı, hurda plastik yıkama, lifli yıkama – yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri hurda kağıttan kağıt imal tesisleri, ham deri işletme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri pil batarya akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretim cam yıkama yün yıkama yün yıkama, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri fonksiyonlarına yer verilmez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeleri koruma alanının orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilmez. Yukarıda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda 28.10.2017 tarih ve 30224 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri uygulanır" hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. Uzun mesafeli koruma alanlarında bu hükmünde yer alan tesis ve faaliyetlere izin verilmelidir.

5) Söz konusu parselin üzerinde yapılacak inşaat ve faaliyetler hakkında meri planlarda engelleyici bir unsur bulunmuyorsa meri planlardaki hükümlerin uygulanması aksi durumlarda 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği'nde belirtilen yapılaşma değerlerini aşmamak ve İSKİ Atıksuların Kanalizasyona eşarj Yönetmeliği hükümlerine uyulması şartıyla yapılaşmaya gidilebilmektedir.

6) İdaremiz altyapı bilgi sisteminde mezkur parselin bulunduğu alanda herhangi bir altyapı tesisine rastlanmamış olup, yapılacak uygulama çalışmalarında, işsonu profesisi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." Netice olarak, Kocaeli ili, derince İlçesi, Çavuşlu mahallesi, 271 ada 4 ve 5 No'lu parsellerde imar planı hazırlanırken yürürlükteki Çevre Düzeni Planı hükümlerine ve yukarıda belirtilen hususlara uyulmalı, hazırlanacak imar planı teklifleri plan paftaları, plan raporu, plan notları ve sayısal veriler ile birlikte idaremize gönderilerek görüş alınmalıdır. şeklinde,

-Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Maden İşleri Genel Müdürlüğü) 11.12.2019 tarih ve 461440 sayılı yazısı ile "Genel Müdürlüğümüzce verilmiş yürürlükte herhangi bir ruhsat sahasının çakışmadığı tespit edilmiş olup, projenin Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte bulunan maden ruhsatları açısından herhangi bir sorun teşkil etmeyeceği ekte yer alan koordinatlar dahilinde 5.83 hektar alanda mevzi imar planı projesinin gerçekleşmesinde sakınca bulunmamaktadır."

şeklinde

Evrakın elektronik imzalı suretine <https://e-belge.kocaeli.bel.tr> adresinden 0ba21f47-66c7-4cfe-9ab9-2728e88aacae kodu ile erişebilirsiniz. Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



-TEİAŞ 5. Bölge Müdürlüğü 11.12.2019 tarih ve 508131 sayılı yazısı ile "söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı" şeklinde görüş bildirildiği tespit edilmiştir.

Ancak, imar planı teklifi ile önerilen 15.00m'lik imar yolunun farklı mülkiyetlere sahip parsel sınırından geçirildiği ve muvafakatlarının alınmadığı, ikinci konut gösteriminin plan üzerinde ve lejantta gösterilmediği belirlenmiştir.

Sonuç olarak nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi "İkinci Konut Alanı" gösteriminin plan üzerine ve lejanta eklenmesi ile 15.00m'lik imar yolunun kadastral yol ile sınırlı kalacak şekilde 10.00m olarak ve otopark alanının 5.00m batıya kaydırılacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-40106** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 09.07.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.07.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi, G23.b.07.b nazım, G23.b.07.b.3.a-3.b uygulama imar plan paftası 271 ada 4 ve 5 No'lu parsellerde hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Grup Üyeleri; Mahmut YANDIK, Yaşar ÇAKMAK, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, Bünyamin ÇİFTÇİ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, 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, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Fatma KAPLAN HÜRRIYET, Ünal ÖZMURAL, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ'm ret ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ ile Nurettin BULUT'un çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Başkan
Tahir BÜYÜKAKIN

Katip Üye
Fatmanur ÇELİK

Katip Üye
Güzin TAŞTEKİN