



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>KAĞITLA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	16.07.2020
	Karar No	225
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	12.06.2020	2020-1078437
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 16.07.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 225 sayılı karardır.		

KONU:

Derince Belediyesi, Derince İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 18.06.2020 tarih ve 80. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Derince İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Derince Belediye Başkanlığı 03.06.2020 tarih ve E.2290 sayılı yazısı ile, önümüzdeki 5 yıllık süreçte kente kazandırılması planlanan projelere ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmış oldukları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu teklifinin Belediyeleri Meclisi'nin 03.03.2020 tarih ve 14 sayılı kararı ile onaylandığını belirterek söz konusu teklifin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nde değerlendirilmesini talep ettiği anlaşılmaktadır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu teklife ilişkin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca hazırlanan Derince İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 12.12.2019 tarih ve 474 sayılı kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir. Bu plana uygun olarak teklif edilen söz konusu uygulama imar planı revizyonu teklifinde genel hatları ile:

1. Yenikent Mahallesi, G23b.22a.3c ve G23b.22a.3d uygulama imar planı paftalarında kalan, 48 nolu parsel ile tescil harici alanda bulunan "Park Alanı" kullanımının bir kısmının E=1.05 Yençok=4kat yapılaşma koşulları ile ve tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi ile "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
2. Yenikent Mahallesi, G23b.22a.3c ve G23b.22a.3d uygulama imar planı paftalarında kalan, 4747 nolu imar adasının güneyinde yer alan 22 metre genişliğindeki imar yolunun mevcut durumuna göre yeniden işlenerek "Teknik Altyapı Alanı" kullanımının formunun yeniden düzenlendiği,
3. Derince Belediye Başkanlığı'nın 09.10.2019 tarih ve E.4679 sayılı yazısında belirtildiği gibi Derince İlçe Müftülüğü'nün talebi doğrultusunda Yenikent Mahallesi, G23b.22c.2b uygulama imar planı paftasında kalan, 2100 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan "Cami Alanı" kullanımının doğusundaki 2124 nolu "Park Alanı" kullanımına sahip alanın Cami yapısının yanına yapılması düşünülen müftülük hizmet binası için E=1.00 Yençok=3kat yapılaşma koşulları ile "Cami Alanı" olarak düzenlendiği,
4. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.4a uygulama imar planı paftasında kalan, 2030 nolu ada ile 2031 nolu ada arasında kalan, Avcı Sokak olarak adlandırılan 6 metre genişliğindeki altyapıların da bulunduğu imar yolunun mevcut durumuna göre düzenlenmesi amacıyla söz konusu yol hattının düzenlendiği, 2030 nolu adanın güneyinde "Park Alanı" kullanımı oluşturularak ada kenarlarının düzenli hale getirildiği,





5. İbni Sina Mahallesi, G23b.22d.2d uygulama imar planı paftasın 9 nolu parsellerin cephesinde bulunan ve fiili olarak yeşil alan olarak hizmet veren ve meri imar planında yol fazlası olarak gözüken tescil harici alanın "Park Alanı" olarak düzenlendiği,
6. İbnisina Mahallesi, G23b.22d.2d uygulama imar planı paftasında kalan, 1576 nolu adanın kuzeyinde bulunan 10 metre genişliğindeki imar yolunun halihazırdaki kullanıma göre yeniden düzenlendiği,
7. İbnisina Mahallesi, G23b.22d.1c ve G23b.22d.2d uygulama imar planı paftalarında kalan, 1935 nolu adanın batısında bulunan "Otopark Alanı" ve "Trafo Alanı" kullanımlarının halihazırdaki kullanımına uygun olarak "Park Alanı" ve "Trafo Alanı" olarak düzenlendiği,
8. İbnisina Mahallesi, G23b.22d.3a ve G23b.22d.4b uygulama imar planı paftalarında kalan, 1368 ada 1 nolu parselde bulunan Askeri Hastane hizmetini tamamlayarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen alanın kuzeyinde bulunan "Sağlık Tesisleri Alanı" kullanımı ile birlikte yeniden değerlendirilerek bölge halkına daha iyi hizmet verebilmesi amacıyla bir kısmının E=2.00 Yençok=10 kat yapılaşma koşulları ve doğu cephesindeki 27 metre genişliğindeki imar yolundan 20 metre, batı cephesindeki 12 metre genişliğindeki imar yolundan 5 metre, diğer yönlerden 10 metre yapı yaklaşma mesafesi ile "Hastane Alanı", bir kısmının "Raylı Taşıma İstasyonu", bir kısmının "Genel Otopark Alanı", bir kısmının "Rekreasyon Alanı", bir kısmının E=1.50 Yençok=5 kat yapılaşma koşulları ve tüm yönlerden 10 metre yapı yaklaşma mesafeleri ile "Resmi Kurum Alanı" ve bir kısmının E=1.50 Yençok=5 kat yapılaşma koşulları ve tüm yönlerden 10 metre yapı yaklaşma mesafeleri ile "Belediye Hizmet Alanı" olarak yeniden düzenlendiği,
9. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.2d uygulama imar planı paftasında yer alan 3100 ada 2 nolu parsel ile 3093 ada 5 nolu parselin arasında yer alan 10 metre genişliğindeki imar yolunun halihazırdaki yol aksına göre düzenlendiği,
10. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.2d uygulama imar planı paftasında kalan 1585 ada 2, 3, 16, 17 ve 18 nolu parsellere ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla söz konusu parseller arasında halihazırda yerinde açılmış olan 4 metre genişliğindeki imar yolunun meri uygulama imar planına işlendiği,
11. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.2d ve G23b.22d.3a uygulama imar planı paftalarında kalan, 1588 ve 1589 nolu adalar arasında bulunan 6 metre genişliğindeki imar yolunun alandaki kot farkı nedeniyle açılabilmesinin mümkün olmamasından dolayı yolun kapatılarak "Park Alanı" ve 5/A-3/3 Taks=0.40 Kaks=1.20 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
12. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.3a uygulama imar planı paftasında kalan, 1588 ada 1 nolu parselin güneyinde bulunan 10 metrelik yol cephesinin halihazırdaki duruma göre kuzeye doğru kaydırılarak düzenlendiği,
13. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.2c uygulama imar planı paftasında kalan, 3103 ve 3097 nolu imar adaları arasında yer alan 10 metre genişliğindeki imar yolunun yolun halihazırdaki durumuna göre düzenlendiği,
14. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.3b uygulama imar planı paftasında kalan, 3126 ada 9 nolu parselde bulunan Hicret Camii'nin bulunduğu "Dini Tesis Alanı" kullanımının mevcut cami duvarlarına ve yol akslarına uyularak yeniden düzenlendiği,
15. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.3b uygulama imar planı paftasında kalan, 3122 ada 5 nolu parselin doğusunda bulunan tescil harici alanın yol aksına uyularak bölge halkına hizmet verecek şekilde "Park Alanı" olarak düzenlendiği,



16. Mülkiyeti Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan G23b.22d.3b uygulama imar planı paftasında kalan, "Park Alanı" kullanımına sahip 488 nolu parselde bölgeye hitap edecek mahalle konağı yapılabilmesi amacıyla parselin bir kısmının E=1.00 Yençok=3kat yapılaşma koşulları ve yol cephesi ile güney cephesinden 3 metre, diğer yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeleri ile "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlendiği,
17. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.3b uygulama imar planı paftasında kalan, 1640 ada 3 ve 4 nolu parsellerin doğusunda bulunan mevcut yol genişliği ile imar planı üzerindeki yol genişliği arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla yolun doğuya kaydırıldığı,
18. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.3b uygulama imar planı paftasında kalan, 1639 ada 2 nolu parselin cephe aldığı 6 metre genişliğindeki imar yolunun halihazırdaki yol aksına göre düzenlendiği,
19. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.3b ve G23b.22c.4a uygulama imar planı paftalarında kalan, meri planda "Konut Alanı" kullanımına sahip 3174 ada 1 nolu parselin formu nedeniyle batısında bir kısmı ile kuzey batısında yol fazlası tescil harici alanın "Park Alanı" olarak, karşılığında yine parselin kuzeyinde yer alan tescil harici yol fazlası alanın "Konut Alanı" düzenlendiği,
20. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.3b uygulama imar planı paftasında kalan, 1630 ada 1 nolu parselin imar yolu ve park alanı olan kullanımlarının alandaki mevcut kullanıma göre "Park Alanı" olarak düzenlendiği,
21. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.3a uygulama imar planı paftasında kalan, 978 nolu imar adasında bulunan "Park Alanı" kullanımının mevcut yollara göre düzenlendiği,
22. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.3a ve G23b.22c.3b uygulama imar planı paftalarında kalan, mülkiyeti Derince Belediyesi'ne ait olan ve halihazırda kullanım bulunmayan 976 ada 24 nolu parselin "Bakım Akaryakıt ve LPG İstasyonu" olan kullanımının bölge halkına hizmet verebilmesi amacıyla E=1.20 Yençok=3 kat yapılaşma koşulları ve tüm yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafeleri ile "Ticaret Alanı" olarak düzenlendiği,
23. Sırrıpaşa Mahallesi, G23b.22d.3b uygulama imar planı paftasında kalan, 976 ada 10 nolu parselde bulunan "Sağlık Tesisleri Alanı" kullanımının mevcut yol aksına göre düzenlenerek "Aile Sağlığı Merkezi" olarak düzenlendiği,
24. Fatih Sultan Mahallesi, G23b.22a.3c uygulama imar planı paftasında kalan, 2873 nolu imar adasının güneyinde yer alan "Otopark Alanı" kullanımının karşılığında eşdeğer alan ayrılması sebebiyle 5/A-3/3 Taks=0.40 Kaks=0.80 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
25. Fatih Sultan Mahallesi, G23b.22d.2b uygulama imar planı paftasında kalan tescil harici 2929 ada 20 nolu parselde mevcutta bulunan su deposu yapısına istinaden söz konusu alanın "Park Alanı" olan kullanımının E=1.20 Yençok=3 kat yapılaşma koşulları ve yol cephesinden 5 metre, diğer yönlerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeleri ile "Teknik Altyapı Alanı" olarak düzenlendiği,
26. Fatih Sultan Mahallesi, G23b.22d.2a ve G23b.22d.2b uygulama imar planı paftalarında kalan, 3006 ada 1 ve 10 nolu parsellerin kuzeyindeki boyutları bakımından halihazırda park olarak hizmet vermeyen "Park Alanı" kullanımının, 10 nolu parselin batı cephesindeki imar yolundan cephe alamaması ve bina girişinin kuzeydeki söz konusu alanın içerisinden olması nedeniyle kaldırılarak imar yolu olarak düzenlendiği,
27. Fatih Sultan Mahallesi, G23b.22d.4b ve G23b.22c.1a uygulama imar planı paftalarında kalan, 2892 ada 1 nolu parselde bulunan "Cami Alanı" kullanımına sahip parselin bir kısmının bölge halkının ihtiyaçları doğrultusunda "E=1.00 Yençok=3 kat yapılaşma koşulları ile "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlendiği, söz konusunun doğu



cephesinin ve cephede yer alan "Otopark Alanı" kullanımının yeniden düzenlendiği,

28. Fatih Sultan Mahallesi'nde 2010 yılında yapılan plan revizyonu sonrasında 3 kat olan yapılaşma koşullarının 2 kat olarak düzenlenmesi ile mağduriyet yaşayan imar adalarının alandaki dere ıslah çalışmalarının tamamlanması ile plan revizyonu kapsamında 5/A-3/3 Taks=0.40 Kaks=1.20 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
29. Fatih Sultan Mahallesi, G23b.22c.1a uygulama imar planı paftasında kalan, 2954 ada 1, 9, 10 ve 11 nolu parsellerde bulunan "Çocuk Bahçesi" kullanımının, alanda mevcutta bulunan çocuk oyun grubu ve basketbol sahasına ek olarak bölgede bulunan gençlere hizmet vermeye yönelik Gençlik Merkezi yapısı yapılabilmesi amacıyla E=1.00 Yençok=2 kat yapılaşma koşulları ile "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlendiği,
30. Fatih Sultan Mahallesi, G23b.22c.1a uygulama imar planı paftasında kalan, mülkiyeti Derince Belediyesi'ne ait olan 2957 ada 1 nolu parselin Müftülük talebi doğrultusunda "Konut Alanı" ve "Dini Tesis Alanı" olan kullanımının tamamının E=1.00 Yençok=3 kat yapılaşma koşulları ile "Cami Alanı" olarak düzenlendiği,
31. Çınarlı Mahallesi, G23b.22c.1b uygulama imar planı paftasında kalan, 4028 ada 7 nolu parselin yapılaşma koşullarının daha önceden yapılan revizyon çalışmaları sırasında sehven değiştirildiği gerekçesiyle, A-2/5/3 Taks=0.30 Kaks=0.60 olan yapılaşma koşullarının A-3/5/3 Taks=0.35 Kaks=1.05 olarak düzenlendiği,
32. Çınarlı Mahallesi, G23b.22c.2d uygulama imar planı paftasında kalan, 2684 ada 1, 2, 3 ve 15 nolu parsellerin konut alanı olan kullanımının kavşak projesi kapsamında park alanı ve imar yolu kullanımında bırakılması sonucu yaşanan mağduriyetin, Derince Liman Kavşağı projesi kapsamında eski durumu olan "Konut Alanı" kullanımına döndürüldüğü,
33. Çınarlı Mahallesi, G23b.22c.2a uygulama imar planı paftasında kalan, 2768 ada 6 nolu parselin kuzeybatı ada kenarının parselin fiili durumu dikkate alınarak yeniden düzenlendiği,
34. Çınarlı Mahallesi'nde yer alan dere güzergâhının fiili duruma göre düzenlendiği,
35. Çınarlı Mahallesi, G23b.22d.2a uygulama imar planı paftasında kalan, 2365 nolu adanın batı cephesinde yer alan "Park Alanı" kullanımının halihazırda alanda bulunan spor sahasına istinaden "Açık Spor Tesisi" olarak düzenlendiği,
36. Çınarlı Mahallesi, G23b.22c.2c uygulama imar planı paftasında kalan, 2220 ada 1 nolu parselin revizyon öncesinde "Konut Alanı" olan kullanımının sehven "Park Alanı" olarak işlenmesi ile yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla A-3/5/3 Taks=0.40 Kaks=1.20 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
37. Çenedağ Mahallesi, G23b.22c.1c ve G23b.22c.1d uygulama imar planı paftalarında kalan, 2585 ada 1 nolu parselde yer alan "İlkokul Alanı + Ortaokul Alanı" nın yapı yaklaşma mesafelerinin kuzey cephesinden 10 metre, diğer yol cephelerinden 5 metre olacak şekilde yeniden düzenlendiği,
38. Çenedağ Mahallesi, G23b.22c.3a uygulama imar planı paftasında kalan, 2604 ada 4 nolu parsel ile doğusundaki "Park Alanı" kullanımının güney cephesinin mülkiyet sınırlarına göre yeniden düzenlendiği,
39. Çenedağ Mahallesi, G23b.22c.3a ve G23b.22c.3b uygulama imar planı paftalarında kalan, 2621 ada 2, 3 ve 4 nolu parseller arasında yer alan imar yolunun mevcut kullanımlara hizmet etmediği ve yerinde açılmadığı belirlendiğinden bu yolun konut alanı olarak düzenlendiği,
40. Çenedağ Mahallesi, G23b.22c.1d uygulama imar planı paftasında kalan, 2554 ada 9, 11,12, 14 ve 17 nolu parsellerin "Park Alanı" olan kullanımının 2010 yılında yapılan plan



revizyonundan önceki kullanım kararı olan "Konut Alanı" o Kaks=0.70 yapılaşma koşulları ile) düzenlendiği,

41. Çenedağ Mahallesi, G23b.22c.1c ve G23b.22c.1d uygulama imar planı paftalarında kalan, 2554 ada 1 nolu parselin "Park Alanı" olan kullanımının 2010 yılında yapılan plan revizyonu öncesinde de olduğu şekliyle "Konut Alanı" olarak (A-3/5/3 Taks=0.35 Kaks=1.05 yapılaşma koşulları ile) düzenlendiği,
42. Çenedağ Mahallesi, G23b.22c.1c uygulama imar planı paftasında kalan, 2672 nolu adadaki parsellerin bölgeye hizmet verebilmek amacıyla kamulaştırma yapılabilmesi için "Konut Alanı" olan kullanımlarının E=1.00 Yençok=3kat yapılaşma koşulları ile "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlendiği,
43. Çenedağ Mahallesi, G23b.22c.1c uygulama imar planı paftasında kalan, 2667 ada 5, 6 ve 15 nolu parsellerden geçen isale hattından dolayı "Konut Alanı" olan kullanımlarının "Park Alanı" olarak düzenlendiği,
44. Çenedağ Mahallesi, G23b.22c.4b uygulama imar planı paftasında kalan, 2667 adada bulunan "Eğitim Tesisleri Alanı"nın kuzey ve batı cephelerindeki yol hatlarının yeniden düzenlendiği,
45. Çenedağ Mahallesi, G23b.22c.4b uygulama imar planı paftasında kalan, 2667 adada bulunan "Eğitim Tesisleri Alanı"nın güney cephesinde bulunan 10 metre genişliğindeki yol hattının mevcut duruma göre düzenlendiği,
46. Yavuz Sultan Mahallesi, G23b.21c.3c uygulama imar planı paftasında kalan, 17.11.2011 tarih ve 623 sayılı Meclis Kararı ile Kaşkaldere Rekreasyon Alanı projesi kapsamında "Konut Alanı" olan kullanımları "Park Alanı" olarak düzenlenen, kamulaştırılması tamamlanmayan ve üzerinde mevcut binalar bulunan 1404 ada 4, 7, 17, 18, 21 ve 23 nolu parseller ile 1432 ada 1 nolu parselde yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla A-3/5/3 Taks=0.40 Kaks=1.20 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
47. Yavuz Sultan Mahallesi, G23b.22d.4b ve G23b.22d.4c uygulama imar planı paftalarında kalan, meri planda E=1.20 Hmax=9.50 yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı" kullanımına sahip 1384 ada 24, 25 ve 46 nolu parsellerin adanın kuzeyinde yer alan yapılaşma koşulları ile bütünlük sağlaması amacıyla A-3/5/3 Taks=0.40 Kaks=1.20 yapılaşma koşulları ile "T1 Ticaret Alanı" olarak düzenlendiği,
48. Yavuz Sultan Mahallesi, G23b.22d.4c uygulama imar planı paftasında kalan, nolu parselde bulunan "Otopark Alanı" kullanımının parselin batısına taşınarak mevcut kadastral mülkiyette yapı yapılabilecek duruma getirildiği,
49. Yavuz Sultan Mahallesi, G23b.22d.4c uygulama imar planı paftasında kalan, meri imar planında "Otopark Alanı" kullanımına sahip 2462 ada 6 nolu parselin 751 ada 2 nolu parselin, tescil harici alanın ve 2462 adanın güney cephesindeki alanın mülkiyet durumuna, Rıhtım Caddesi'nde yer alan orta refüj ve kaldırımların fiili durumlarına göre düzenlendiği,
50. Dumlupınar Mahallesi, G23b.22d.3d uygulama imar planı paftasında kalan, 1357 ada 55 nolu parselde yer alan "İlkokul Alanı + Ortaokul Alanı" kullanımının kuzey cephesinde bulunan cep kısmının kaldırılarak mevcut kadastral duruma göre yeniden düzenlendiği,
51. Dumlupınar Mahallesi, G23b.22d.3c, G23b.22d.3d ve G23b.22d.4c uygulama imar planı paftalarında kalan, 805 ada 4 nolu parselin Milli Savunma Bakanlığı'ndan tahsisi ile "Askeri Alan" kullanımının "Rekreasyon Alanı" olarak düzenlendiği ve alanın kuzeyinde bulunan 12 metre genişliğindeki imar yolunun 15 metre ve 20 metre olarak düzenlendiği,



52. Dumlupınar Mahallesi, G23b.22d.3c uygulama imar planı planında "Park Alanı" kullanımına sahip 1344 ada 12 nolu parselin tıııı durumundaki kullanımına göre "Park Alanı" ve "Trafö Alanı" olarak düzenlendiği,
53. Dumlupınar Mahallesi, G23b.22d.3c uygulama imar planı paftasında kalan, 5083 ada 52 nolu parselde bulunan "Askeri Alan" kullanımının kuzeyinde bulunan "Konut Alanı" kullanımına sahip parseller ile arasındaki ada ayırım hattının mevcut kadastral duruma göre düzenlendiği,
54. Deniz Mahallesi, Liman Kavşağı'nın D-100 bağlantısının bulunduğu alanda kavşak bağlantılarından dolayı imar yollarında kalan kadastral parsellerdeki kamulaştırma maliyetlerinin ortadan kaldırılması amacıyla meri planda "Otopark Alanı", "Belediye Hizmet Alanı" ve "Resmi Kurum Alanı" kullanımlarının E=0.80 Yençok=2kat yapılaşma koşulları ile "Küçük Sanayi Alanı" ve E=1.00 Yençok=2kat yapılaşma koşulları ile "Aile Sağlığı Merkezi" olarak düzenlendiği,
55. Deniz Mahallesi, G23b.22d.3b uygulama imar planı paftasında kalan, 5075 ada 1 ve 2 nolu parsellerin yapı yaklaşma mesafeleri ile ada ayırım hattının parsel mülkiyetlerine göre yeniden düzenlendiği,
56. Deniz Mahallesi, G23b.22d.3c uygulama imar planı paftasında kalan, 50 ada 51, 52, 83, 84 ve 85 nolu parsellerin meri planda "Teknolojik Fuar ve Gümrük Hizmetleri Alanı" kullanımının bölgedeki ihtiyaçlar doğrutusunda "Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı" olarak düzenlendiği,
57. Deniz Mahallesi, G23b.23d.4b uygulama imar planı paftasında kalan, 50 ada 103 nolu parselde bulunan ve meri planda imar yolu ve otopark olarak gözükten alanda ve Sanayi Tesis Alanı ile Liman Tahmil ve Tahliye Alanları kullanımının bir kısmında yaklaşık bir kısmının "Genel Otopark Alanı" kullanımı oluşturulduğu,
58. Deniz Mahallesi, G23b.23d.4b uygulama imar planı paftasında kalan, 2824 ada 1 nolu parselin doğu cephesindeki ada kenarının imar parseline göre yeniden düzenlendiği,
59. Deniz Mahallesi, G23b.22c.3b uygulama imar planı paftasında kalan, meri imar planında "Küçük Sanayi Alanı" kullanımına sahip 1242 ve 1243 nolu imar adaları arasında kalan imar yolunun açılmayacak olmasından dolayı kapatılarak "Küçük Sanayi Alanı" olarak düzenlendiği,
60. Derince İlçesi meri uygulama imar planında Tem Otoyolu kenarında yer alan parsellerde 25 metre olan yapı yaklaşma mesafesinin yüksek kot farkı ve parsellerin otoyoldan cephe alamayacak olması sebebiyle yapı yaklaşma mesafesinin "Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik uyarınca plan üzerinden kaldırıldığı,
61. Derince Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri'ne, Belediye Dublekslerinin yapılaşma koşullarının plan notu ile belirlenebilmesi amacıyla "5031, 5032, 5033, 5034, 5057, 5058, 5059, 5060, 5061, 5063, 5064, 5065, 5068, 5069, 5070 ve 5071 nolu adalarda (Belediye Dubleksleri) yapılaşma koşulları Yençok=2kat olup, çekme mesafeleri Belediye tarafından onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir." Şeklinde plan hükmü ilave edildiği,
62. Derince Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri'ne "İmar uygulaması gören imar adalarının içerisinde cinsi yol olarak bırakılan ve bu yola cephesi bulunan parsel sahiplerinde kullanılan taşınmazların 15. ve 16. madde uygulama taleplerinde, cinsi yol olan parsel imar yolu olarak değerlendirilebilir." şeklinde plan hükmü ilave edildiği,
63. Derince Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri'ne "Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Kapsamında önceki planlara oranla kamuya terk edilecek alanların yüzölçümleri toplamının, ihdas alanlarının yüzölçümünden daha fazla olması nedeni ile 1394 sayılı İmar Kanunu'nun



18.madde uygulaması ile Düzenleme Ortaklık payı (DOP) ola harici kalan alanların Derince Belediyesi adına ihdas edilerek tapu siciline tescil edilmesi, tescil esnasında ayrıca karşılık aranmayacaktır.” şeklinde plan hükmü ilave edildiği,

64. Deniz Mahallesi, G23b.23d.4a uygulama imar planı paftasında yer alan, meri uygulama imar planında “Ticaret Alanı” kullanımına sahip 51 ve 1205 nolu imar adalarının bulunduğu alandaki 10 metre olan yapı yaklaşma mesafelerinin 25 metre genişliğindeki imar yolları ve D-100 yan yolu haricindeki ara yollarda 5 metre olarak düzenlendiği,
65. Zemin Deprem İnceleme Müdürlüğü ile yapılan çalışmalar sonucunda güncel imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt verilerinin imar planına aktarımının yapılarak planlarda yer alan yerleşime uygunluk verilerindeki hata ve uyumsuzlukların giderildiği,
66. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı altlığını oluşturan kadastral verilerin güncel halinin plan üzerine aktarıldığı,
67. Uygulama imar planı gösterimlerinin, plan üzerindeki sembollerin, hat tiplerinin 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10. Maddesi gereği yönetmelik ekinde yer alan gösterimlere uygun olarak yeniden düzenlendiği, söz konusu planlara ait plan notları ile lejant paftalarının revize edildiği tespit edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmeler ışığında geneli itibariyle 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarına uygun olarak sunulan söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifi;

- a) 1/5000 ölçekli nazım imar planı kullanım kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil eden 10, 47, 56, 59, 61 ve 62. Maddelerde belirtilen düzenlemelerin uygun görülmemeye iptal edilmesi 63. maddedeki düzenlemenin imar planının konusu olmaması, 64. Maddenin Kentsel Dönüşüm çalışmaları kapsamında ayrıca değerlendirilecek olması hasebiyle uygun görülmemeye Belediye Başkanlığına İade edilmesi
- b) 14.maddede 3126 ada 9 nolu parselde yer alan "Dini Tesis Alanı" kullanımının mevcut cami ile ilgili düzenlemenin tespit edilmiş olup caminin doğu cephesindeki ada kenarının kuzey-güney istikametinde batıya doğru eğiminin azaltılarak yol aksına uyacak şekilde düzenlenmesi,
- c) 31.maddede Çınarlı Mahallesi, G23b.22c.1b uygulama imar planı paftasında kalan, 4028 ada 7 nolu parselin yapılan düzenleme kapsamında aynı şekilde mağduriyet yaşayan 4028 ada 4 nolu parselin yapılaşma koşullarının 5/A-3/3 Taks=0.35 Kaks=1.05 olarak düzenlenmesi,
- d) Plan onama sınırının Derince İlçe sınırına çekilmesi,
- e) 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu sırasında nazım imar planlarına işlenen fakat 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu aşamasında uygulama imar planlarına işlenmeyen hususlardan
 - Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İSU Genel Müdürlüğü'nün 19.03.2019 tarih ve E.503179 sayılı yazısı ile talep edilen, Derince İlçesi sınırları içerisinde yer alan Karahmet Deresi dere ıslah güzergâhının imar planlarına işlenmesi,



- Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2019/327 sayılı kararı ile meri imar planlarında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olan, 4508 ada 1, 2, 8 ve 9 nolu parsellerin bulunduğu alanın plan onama sınırları dışında bırakılması,
 - Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Ulaşım ve Trafik Yönetim Dairesi Başkanlığı'nın 28.10.2019 tarih ve 790511 sayılı yazısı ile iletilen Derince Liman Kavşağı Tem Otoyolu Bağlantısı uygulama projesinin imar planlarına işlenmesi
- f) Derince İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazları kapsamındaki itiraz sürecinde, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 18.06.2020 tarih ve 161 sayılı kararı ile kabul edilen itirazların meri imar planlarına aktarılmasının sağlanması amacıyla teklif edilen uygulama imar planı revizyonuna ek olarak;
- Çınarlı Mahallesi, Nihat Erim Caddesi üzerinde yer alan 3042 nolu imar adasının bulunduğu adada 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarılan kavşak projesinin uygulama imar planına aktarılması sonucunda, 3042 nolu adanın doğusunda yer alan yolun 7 metre olarak düzenlenmesi, 3042 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellerin "Park Alanı" olan kullanımının a-3/5/3 Taks=0.40 Kaks=1.20 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak düzenlenmesi,
 - Çınarlı Mahallesi, 2554 ada 6 ve 15 nolu parsellerin "Park Alanı" olan kullanımının A-3/5/3 Taks=0.35 Kaks=1.05 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak düzenlenmesi,
 - Mülkiyeti Harmantarla Cami Yaptırma Derneği'ne ait olan Çınarlı Mahallesi, 3155 ada 8 nolu parselin "Konut Alanı" olan kullanımının "Cami Alanı" olarak düzenlenerek güneyindeki "Cami Alanı" kullanımına ilave edilmesi,
 - Yenikent Mahallesi, 2130 ve 1124 parsel nolu, taşınmazın "Kapalı Spor Tesisi" olan kullanımının E=1.20 Yençok=3kat yapılaşma koşulları ile "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi,
 - Çınarlı Mahallesi, 2733 ada 33 nolu parselin "Konut Alanı" olan kullanımının fiilen kuzeyindeki "Aile Sağlığı Merkezi" kullanımına entegre şekilde hizmet vermesinden dolayı "Aile Sağlığı Merkezi" olarak düzenlenmesi suretiyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği UIP-1600,65 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış revizyon teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.08.07.2020



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

KARAR:

Derince Belediyesi, Derince İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ'ın ret ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT ile SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Başkan
Tahir BÜYÜKAKIN

Katip Üye
Fatmanur ÇELİK

Katip Üye
Güzin TAŞTEKİN