




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	14.01.2021
	Karar No	27
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	14.12.2020	2020-1320339
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 14.01.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 27 sayılı karardır.		

KONU:

Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, G23.b.22.c nazım, G23.b.22.c.3.a-3.d-4.b-4.c-4.d uygulama imar planı paftaları, Fevzi Çakmak Caddesi ile Liman Otoban Bağlantı Yolu arasında kalan yaklaşık 16,2 hektarlık alanda hazırlanan uygulama imar planı ve plan notu değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 17.12.2020 tarih ve 48. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, G23.b.22.c nazım, G23.b.22.c.3.a-3.d-4.b-4.c-4.d uygulama imar planı paftaları, Fevzi Çakmak Caddesi ile Liman Otoban Bağlantı Yolu arasında kalan yaklaşık 16,2 hektarlık alanda hazırlanan ve Derince Belediye Meclisinin 01.12.2020 tarih ve 72 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, G23.b.22.c nazım, G23.b.22.c.3.a-3.d-4.b-4.c-4.d uygulama imar planı paftaları, Fevzi Çakmak Caddesi ile Liman Otoban Bağlantı Yolu arasında kalan yaklaşık 16,2 hektarlık alanda hazırlanan uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifi ile;

- 1- Fevzi Çakmak Caddesi ile Liman Otoban Bağlantı Yolu arasında kalan 16,2 hektarlık alanın “**Özel Proje Alanı(ÖPA)**” belirlenerek sınırının plana aktarılması,
- 2- Bölgedeki dönüşümü teşvik etmek amacıyla, Makas Başı Sokağının batısından başlamak üzere Gonca ve Fırın Sokaklardaki imar yollarının yeniden değerlendirilmesi suretiyle doğu-batı istikametli 15.00 metrelik imar yolunun açılması, daha kullanışlı ve düzgün imar ada formlarının oluşturulması adına bazı imar yollarının kapatılması,





- 3- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde meri uygulama imar planındaki **“Konut Alanları”** ve **“T1”** sembolü getirilmiş olanlar dahil tüm **“Ticaret Alanlarının”**, 15.00 metrelik imar yolunun açılması ve bazı imar yollarının kapatılarak imar adalarının birleştirilmesi sonrasında oluşan yeni imar ada formlarının dikkate alınması suretiyle **E=2.00** ve **Yençok=5 Kat** yapılaşma koşulu ile **“Ticaret+Konut Alanı(TİCK)”** olarak planlanması,
- 4- Meri uygulama imar planında büyük kısmı **(5/A-3/3)** ve **(0.40/1.20)** yapılaşma koşulu ile **“Konut Alanı”** az kısmı imar yolunda kalan 2341 ada 1 No’lu parselin büyük kısmının tüm cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile **E=1.20** ve **Yençok=3 Kat** yapılaşma koşuluna sahip **“Resmi Kurum Alanı”**, az kısmının ise **“Park Alanı”** olarak planlanması,
- 5- Meri uygulama imar planında E-5 Karayolu yan yolundan 10.00 metre diğer cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile E=0.30 ve Yençok=5.50 metre yapılaşma koşuluna sahip **“Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”** kullanımında kalan 2422 ada 1 No’lu parselin E=2.00 ve Yençok=5 Kat yapılaşma koşulu ile **“Ticaret+Konut(TİCK)”** olarak planlanması,
- 6- Meri uygulama imar planında tüm cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile E=1.30 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşuluna sahip **“İlkokul+Ortaokul”** alanının yapılaşma koşulları ve ada formu değiştirilmeksizin **“İlkokul Alanı”** olarak planlanması,
- 7- Meri uygulama imar planında, **“Resmi Kurum Alanı”** kullanımında kalan 2340 ada 1 ve 2 No’lu parsellerin E5 Karayolu yan yolundan 10.00 metre olan yapı yaklaşma mesafesinin 5.00 metre olarak düzenlenmesi,
- 8- Derince 1/1000 ölçekli plan notları 2.11 maddesinden sonra gelmek üzere plan notlarına;
“2.11.Deniz Mahallesi Özel Proje Alanı”
 - *Deniz Mahallesi Fevzi Çakmak Caddesi ile liman otoban bağlantı yolu arasında kalan ve sınırları planda belirtilen yaklaşık 16,3 hektarlık alan içerisinde yer alan bölgede planda Konut+Ticaret karma kullanımı verilmiş imar adalarında Konut oranı %65, Ticaret oranı (salt) %35 olarak uygulanacaktır.*
 - *Planlama alanında kişi başına nüfus hesabında 35 m² alan büyüklüğü esas alınacaktır.*
 - *Planlama alanında minimum parsel büyüklüğü 500 m² dir.*



- 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut+Ticaret kullanımı kararı getirilen imar adalarında; uygulama imar planındaki yapılaşma koşulları $E=2.00$ ve $Yençok=5$ kattır. Ancak özel proje alan sınırı içerisinde dönüşümü teşvik etmek amacıyla uygulama imar planında;
 - 1000-2000 m² arası parsellerin birleşmesi ile oluşan alanlarda kat yüksekliği 6 kat,
 - 2001 m² üzeri parsellerin birleşmesi ile oluşan alanlarda kat yüksekliği 7 kat, olarak uygulanacaktır
- *Özel Proje Alanı içerisinde yapılacak olan projeler öncelikle Derince Belediyesi ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesinden onay alacaktır.*” hükümlerinin eklenmesini içeren uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifinin Belediyemiz Meclisinin 15.10.2020 tarih ve 375 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı notu değişikliğine uygun olarak hazırlandığı, alanda donatı azalması ve nüfus artışının olmadığı, dönüşümü teşvik edecek plan kararları ve uygulama hükümlerinin eklendiği tespit edilmiştir. Ancak;

- 1- Meri uygulama imar planında, 2423 ve 2425 No’lu imar adaları arasındaki 6.00 metrelik imar yolu, 2424 ve 2426 No’lu imar adaları arasındaki 7,00 metrelik imar yolu, 2428 ve 2430 No’lu imar adaları arasından geçen 7.00 metrelik imar yolu ile 2430 ve 2431 No’lu imar adaları arasından geçen 7.00 metrelik imar yollarının aynen korunduğu, bununda yapı yaklaşma mesafelerinden sonra yapı yapılması için yeterli alanın kalmaması ve küçük ada formlarının oluşarak alanda olması öngörülen dönüşümü engelleyici nitelikte olduğu,
- 2- “Özel Proje Alan Sınırı” ve “Ticaret+Konut Alanı(TİCK)” kullanımlarına ilişkin gösterimlerin Derince 1/1000 ölçekli uygulama imar planı lejantına eklenmediği,
- 3- Plan notlarına eklenen “*Özel Proje Alanı içerisinde yapılacak olan projeler öncelikle Derince Belediyesi ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesinden onay alacaktır*” hükmünün bir nevi avan proje şartı olduğu, bununda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57/25 maddesinde yer alan “*Kamu yapıları ile yirmialtıncı fıkrada belirtilen istisnalar haricinde avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez.*” hükmüne aykırılık teşkil edeceği,



- 4- Plan notlarında yer alan “1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut+Ticaret kullanımı kararı getirilen imar adalarında; uygulama imar planındaki yapılaşma koşulları $E=2.00$ ve $Yençok=5$ kattır” hükmünde yer alan nazım imar planı ifadesinin, planın nazım imar planına uygun olarak hazırlanması ve ölçeği dikkate alındığında kaldırılmasının yerinde olacağı, ayrıca uygulama imar planında “Konut+Ticaret Alanları (TİCK)” için yapılaşma koşullarının olması sebebiyle plan notlarında tekrar edilmemesi gerektiği,
- 5- Plan notlarına dönüşümü teşvik etmek amacıyla eklenen,
- “1000-2000 m² arası parsellerin birleşmesi ile oluşan alanlarda kat yüksekliği 6 kat,
 - 2001 m² üzeri parsellerin birleşmesi ile oluşan alanlarda kat yüksekliği 7 kat, olarak uygulanacaktır” hükümlerinin ifade yanlışlığı içerdiği ve planlama alanında tek başına 1000 m² ve üzeri parselleri kapsamayacak şekilde önerildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Nazım imar planı kararlarına ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen söz konusu uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifi;

- 1- 2423 ve 2425 No’lu imar adaları arasındaki 6.00 metrelik imar yolu, 2424 ve 2426 No’lu imar adaları arasındaki 7,00 metrelik imar yolu, 2428 ve 2430 No’lu imar adaları arasından geçen 7.00 metrelik imar yolu ile 2430 ve 2431 No’lu imar adaları arasından geçen 7.00 metrelik imar yollarının kaldırılarak “**Ticaret+Konut Alanı(TİCK)**” kullanımlarına dâhil edilmesi ve yeni oluşan ada formlarına göre yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi,
- 2- “**Özel Proje Alan Sınırı**” ve “**Ticaret+Konut Alanı(TİCK)**” kullanımlarına ilişkin gösterimlerin Derince 1/1000 ölçekli uygulama imar planı lejantına eklenmesi,
- 3- Plan notlarına eklenen “*Özel Proje Alanı içerisinde yapılacak olan projeler öncelikle Derince Belediyesi ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesinden onay alacaktır*” hükmünün kaldırılması,
- 4- Plan notlarının 4.paragrafının “*Uygulama imar planında Konut+Ticaret kullanımı kararı getirilen imar adalarında; dönüşümü teşvik etmek amacıyla;*”
 - *Tek başına 1000-2000 m² arası büyüklüğe sahip olan veya parsellerin birleşmesi sonrasında bu büyüklüğe ulaşan “Konut+Ticaret(TİCK)” alanlarında kat yüksekliği 6 kat,*



- *Tek başına 2001 m² ve üzeri büyüklüğe sahip olan veya parsellerin birleşmesi sonrasında bu büyüklüğe ulaşan “Konut+Ticaret(TİCK)” alanlarında kat yüksekliği 7 kat, olarak uygulanacaktır.” şeklinde düzeltilmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.***

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-41800660** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.24.12.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.01.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, G23.b.22.c nazım, G23.b.22.c.3.a-3.d-4.b-4.c-4.d uygulama imar planı paftaları, Fevzi Çakmak Caddesi ile Liman Otoban Bağlantı Yolu arasında kalan yaklaşık 16,2 hektarlık alanda hazırlanan uygulama imar planı ve plan notu değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Mehmet OLHAN, 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, Berna ABİŞ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, İsmet GÜRLER'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ, Erhan AKPINAR, İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye