



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	15.08.2024
	Karar No	404
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.07.2024	2024-3597584
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 15.08.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 404 sayılı karardır.		

KONU:

Derince Belediyesi, muhtelif alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 11.07.2024 tarih ve 95. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan, Belediyemiz, Derince İlçesi, Belediyeleri, Yenikent, Fatih Sultan, Sırrıpaşa, Yavuz Sultan, Dumlupınar, Çenedağ, Çınarlı, Deniz, Mersincik Mahalleleri; G23.b çevre düzeni, G23.b4, G23.b.22.a-22.b-22.c-22.d, G23.b.23.a-23.d nazım imar planı paftaları dahilinde yer alan muhtelif parseller ile tescil harici alanlara ilişkin hazırlanan ve Derince Belediye Meclisinin 04.06.2024 tarih ve 48 sayılı kararı ile uygun görülen UİP-411058911 PİN (Plan İşlem numarası) almış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, İl sınırları içerisinde yürürlükte olan tüm ölçekteki planlar ile Derince ilçesine ait planlar arasındaki plan bütünlüğünün sağlanması, ilçenin sosyal donatı ihtiyacının karşılanabilmesi, süregelen mülkiyet ve kamulaştırma sorunlarının çözülebilmesi ve altlık olarak kullanılan verilerin güncellenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun Komisyonumuza sunulduğu anlaşılmıştır.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile;

- Belediyemiz Meclisinin 09.11.2023 tarih ve 591 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin uygulama imar planına aktarıldığı,
- 25.07.2012 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararı ile “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilen alan, 23.01.2019 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı imar planı bulunan “Millet Bahçesi”, 01.05.2017 tarih ve 2017/10214 sayılı Bakanlar kurulu kararıyla 6306 sayılı Kanun ile “Riskli Alan” ilan edilen alan ve 29.11.2022 tarih ve 6427 sayılı Cumhurbaşkanı kararıyla 6306 sayılı kanun ile “Riskli Alan” ilan edilen alan plan onama sınırı dışında bırakıldığı,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 20.10.2021 tarihinde onaylanan ve “Derince İlçesi İmar Planına Esas-Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu’nda yer alan güncel imar planına esas jeolojik etüt verilerin imar planına aktarıldığı,
- Meri imar planlarında “İçme Suyu Ana Hattı” kullanımında kalan isale ve branşman hatlarının güncel hali ile uygulama imar planına işlendiği belirlenmiştir.

Söz konusu uygulama imar planı revizyonu teklifinde yukarıda ifade edilen genel düzenlemeler haricinde parsel bazlı ya da bölgesel olarak ve büyük bir kısmı Belediyemiz Meclisinin 09.11.2023 tarih ve 591 sayılı kararı ile onaylanan üst ölçekli plan kararları doğrultusunda yapılan düzenlemelerde ise,

- 1) Yenikent Mahallesi G23.b.22.a.4c uygulama imar planı paftası, “Park Alanı” kullanımında yer alan 4757 ada 1 No’lu, 4758 ada 1 No’lu ve 4759 ada 1 No’lu parsellerde yerinde açık olması nedeni ile 8.00 m “İmar Yolu”, E=0.70 ve Yencok=3 Kat yapılaşma koşullarıyla

Sayf:





tüm cephelerden 5.00 m yapı yaklaşma mesafeleri ile sürekliliğinin sağlanması adına “Park Alanı” düzenlendiği,

- 2) Yenikent Mahallesi, G23.b.22.a.3d ve G23.b.22.a.4c uygulama imar planı paftaları dahilinde “Park” ve “Sosyal Tesis Alanı”, kullanımında yer alan 4762 ada 1 ve 2 No’lu parseller ile bir kısım tescil harici alanda, yerinde açık bulunan 12.00 m genişliğindeki yolun plana işlendiği, 4762 ada 1 No’lu parselde sosyal donatı alan ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla E=1.20 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşullarındaki “Belediye Hizmet Alanı” düzenlendiği ve yeniden düzenlenen “Sosyal Tesis Alanı”nda E=1.20 ve Yençok=3 Kat olan yapılaşma koşullarının E=1.70 ve Yençok=5 Kat dolarak düzenlendiği,
- 3) Yenikent Mahallesi, G23.b.22.a.3a uygulama imar planı paftası dahilinde, “Park Alanı” kullanımında yer alan 4741 ada 2 No’lu parselin İSU’nun mekânsal ihtiyaçlarının karşılanabilmesi adına E=1.00 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşulları ve tüm cephelerden 5.00 m yapı yaklaşma mesafeleri ile “Belediye Hizmet Alanı” olarak düzenlenmesi,
- 4) Yenikent Mahallesi, G23.b.22.d.2a uygulama imar planı paftası dahilinde, “Park” ve “Yol” kullanımlarında yer alan 108, 109, 110, 111, 1068, 2051 No’lu parseller ve bir kısım tescil harici alanda, E=0.25 ve Yençok=12.50 metre yapılaşma koşulları ile “Açık Spor Tesis Alanı” düzenlendiği,
- 5) Fatih Sultan Mahallesi, G23.b.22.a.3c uygulama imar planı paftası dahilinde, “Park Alanı” kullanımında yer alan tescil harici bir kısım alanın 5/A-3/3 ve 0.40/1.20 yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” olarak düzenlendiği,
- 6) Fatih Sultan Mahallesi, G23.b.22.c.1a uygulama imar planı paftası dahilinde, “Resmi Kurum Alanı” kullanımında yer alan 2896 ada 1 No’lu parselin 5/A-3/3 ve 0.40/1.20 yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” olarak düzenlendiği,
- 7) Çınarlı Mahallesi, G23.b.22.b.4c - G23.b.22.c.1b uygulama imar planı paftaları dahilinde “Park Alanı” kullanımında yer alan 3968 ada 1 No’lu parselde, E=1.00 ve Yençok=1 Kat yapılaşma koşulları ile “Mescit Alanı” düzenlendiği ve mevcut Trafo Alanının imar planına işlendiği,
- 8) Çınarlı Mahallesi, G23.b.22.c.3a uygulama imar planı paftası dahilinde “Park Alanı” kullanımında yer alan 2321 ada 23 No’lu parselin 5/A-3/3 ve 0.40/1.20 yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” olarak düzenlendiği,
- 9) Çınarlı Mahallesi, G23.b.23.d.4a uygulama imar planı paftası dahilinde “Trafo Alanı” kullanımında yer alan 918 ada 22 No’lu parselin söz konusu trafoya ihtiyaç kalmaması dolayısıyla “Park Alanı” olarak düzenlendiği,
- 10) Mersincik Mahallesi, G23.b.22.b.3c, G23.b.23.a.4d, ve G23.b.22.c.2b uygulama imar planı paftaları dahilinde “Rekreasyon Alanı” kullanımı ve 10.00 m imar yollarında yer alan 2343 ada 2 ve 3 No’lu, 2345 ada 2, 3 ve 4 No’lu, 2350 Ada 2, 3 ve 4 No’lu, 2351 Ada 1 No’lu parseller ve Tescil Harici Alanda, 10.00 m imar yolları korunacak şekilde E=0.20 ve Yençok=2 Kat yapılaşma koşulları ile “Konut Alan”ları, bu alanlara hizmet edecek “Park Alan”ları ve 7.00 m imar yolları düzenlendiği,
- 11) Mersincik Mahallesi, G23.b.22.c.2b uygulama imar planı paftası dahilinde, “Park Alanı” kullanımında yer alan 2364 ada 5 ve 6 No’lu parsellerin, 5/A-2/3 ve 0.30/0.60 yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” olarak düzenlendiği,
- 12) Sırrıpaşa Mahallesi, G23.b.22.d.2d uygulama imar planı paftası dahilinde, “Park Alanı” kullanımında yer alan 1578 ada 2 No’lu parselin 5/A-3/3 ve 0.40/1.20 yapılaşma koşulları ile “Ticaret Alanı” olarak düzenlendiği,
- 13) Sırrıpaşa Mahallesi, G23.b.22.d.2d uygulama imar planı paftası dahilinde, plan onama sınırı dışında yer alan 1583 ada 22 No’lu parselin kısmen 5/A-2/3 ve 0.40/0.80 yapılaşma koşulları ile “Ticaret Alanı” kısmen de “Park Alanı” olarak düzenlendiği,



0003690849

- 14) Sırrıpaşa Mahallesi, G23.b.22.d.2c uygulama imar planı kapsamında yer alan tescil harici alanın 5/A-3/3 ve 0.40/1.20 yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” olarak düzenlendiği,
- 15) Çenedağ Mahallesi G23.b.22.c.4a, G23.b.22.c.4b, G23.b.22.c.1c ve G23.b.22.c.1d uygulama imar planı paftaları dahilinde plan onama sınırı dışında yer alan 3185 ada 14 No’lu, 3150 Ada 8 No’lu, 2560 Ada 12 No’lu ve 2667 ada 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 67, 70, 89, 90, 91, 92, 93 ve 115 No’lu parseller ve bir kısım tescil harici alanda, fiili duruma uygun olarak ve dere hattı da gözetilerek plan bütünlüğü çerçevesinde; 3185 ada 14 No’lu parselin bir kısmının E=1.00 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşullarında “Belediye Hizmet Alanı” olarak düzenlendiği ve planlama alanının geri kalanının “Park” ve “Yol” kullanımları olarak düzenlendiği,
- 16) Çenedağ Mahallesi, G23.b.22.c.4b uygulama imar planı paftası dahilinde, yol kullanımında yer alan bir kısım tescil harici alanın yolun açılmayacağı gerekçesiyle 5/A-3/3 ve 0.40/1.20 yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” olarak düzenlendiği ve eşdeğer alanın “Konut Alanı” kullanımına sahip 4617 ada 1 No’lu parselde “Park Alanı” olarak düzenlendiği,
- 17) Çenedağ Mahallesi, G23.b.22.c.4b uygulama imar planı paftası dahilinde, “Ticaret Alanı” kullanımında yer alan 4622 ada 5 No’lu parselde kırıklık teşkil eden ada kenarının, yol devamlılığını sağlamak amacıyla doğrusal olarak yeniden düzenlendiği,
- 18) Yavuz Sultan Mahallesi, G23.b.22.d.4a uygulama imar planı paftası dahilinde, “Akaryakıt İstasyonu” ve Dini Tesis Alanı kullanımında yer alan 1377 ada 49 ve 16 No’lu parsellerde “Akaryakıt İstasyonu” kullanımının kaldırılarak 5/A-3/3 ve 0.40/1.20 yapılaşma koşulları ve D-100 hattından 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ile “Ticaret Alanı” düzenlendiği ve Dini Tesis Alanının kuzeyde D-100 hattından cephe alacak şekilde yeniden düzenlendiği,
- 19) Yavuz Sultan Mahallesi, G23.b.22.d.4d uygulama imar planı paftası dahilinde, plan onama sınırı dışında yer alan, 1427 Ada 1 No’lu parsel, 1425 Ada 1 No’lu parsel, 1410 Ada 2 No’lu parsel, 1395 Ada 3 No’lu parsel, 1428 ada 13 ve 14 No’lu parseller ile bir kısım tescil harici alanın “Park Alanı” ve “Yol” olarak düzenlendiği,
- 20) Yavuz Sultan Mahallesi, G23.b.22.d.3d uygulama imar planı paftası dahilinde, E=1.00 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşullarındaki “Resmi Kurum Alanı” kullanımında yer alan 1322 ada 6 ve 7 No’lu parsellerde Resmi Kurum Alanı bir miktar küçültülerek; alanın geri kalanı 5/A-3/3 ve 0.40/1.20 yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” kullanımı ve “Park” kullanımı olarak düzenlendiği,
- 21) Yavuz Sultan Mahallesi, G23.b.22.d.3d uygulama imar planı paftası dahilinde, “İlkokul Alanı + Ortaokul Alanı” kullanımında yer alan 1357 ada 59 No’lu parselde ada kenarının okul duvarına uyacak şekilde yeniden düzenlendiği,
- 22) Yavuz Sultan Mahallesi, G23.c.01.b.2b uygulama imar planı paftası dahilinde 5/A-2/3 ve 0.35/0.70 ve E=0,20 Yençok=2 kat yapılaşma koşulları ile “Turizm Alanı” kullanımına sahip 5092 ada 1 ve 2 No’lu parsellerde yapılaşma koşullarının 5/A-4/3 ve 0.35/1.40 ve E=1,40 Yençok=4 kat olarak düzenlendiği,
- 23) Dumlupınar Mahallesi, G23.b.22.d.3d uygulama imar planı paftası dahilinde, plan onama sınırı dışında kalan tescil harici alanın, “Park Alanı” olarak düzenlendiği,
- 24) Deniz Mahallesi, G23.b.23.d.4b uygulama imar planı paftası dahilinde “Park Alanı” kullanımında yer alan 5115 Ada 3 No’lu parselin E=1.20 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşulları ile “Ticaret Alanı” olarak düzenlendiği,
- 25) Deniz Mahallesi, G23.b.23.d.4a-4b uygulama imar planı paftaları dahilinde, 28/04/2023 tarihinde Kocaeli 1.İdare Mahkemesince verilen 2023/764 sayılı karar ile Belediyemiz Meclisi’nin 13.01.2022 tarih ve 2022/24 sayılı kararının iptal edilmesi üzerine 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları iptal edilen ve plansız kalan 5121 ada 7 ve 8 No’lu; 7925 ada 1, 2 ve 3 No’lu; 7926 ada 6, 7, 8, ve 9 No’lu; 7929 ada 1 ve 2 No’lu; 7930 ada 1



0003690849

ve 2 No'lu parsel ve bir kısım tescil harici alanda üst ölçek p kararları göz önünde bulundurularak E=1.20 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı"; E=1.20 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşullarında "Küçük Sanayi Alanı" E=0.30 ve Yençok=5.50 metre yapılaşma koşullarında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", "Park" ve "Yol" kullanımları düzenlendiği belirlenmiştir.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun genel hatları ile nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata uygun olarak hazırlandığı anlaşılmıştır.

Bununla birlikte 7 No'lu maddede yer alan düzenlemede "Mescit Alanı"nda daha elverişli bir yapı yapılabilmesi adına "Park Alanı" kısmındaki 3.00 m yapı yaklaşma mesafesinin kaldırılması ile birlikte Fatih Sultan Mahallesi, Park Alanı kullanımında kalan 2906 ada 7 No'lu parselin bir kısmının da taziye evi olarak kullanılması amacı ile Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Ayrıca Belediyemiz Meclisinin 16.05.2024 tarih ve 217 sayılı kararı ile onaylanan ve Çınarlı Mahallesi, G23.b.22.c nazım imar planı paftası dahilinde, "Konut Alanı" kullanımında yer alan 3998 ada 9 ve 5 No'lu parsellerin "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile yine Belediyemiz Meclisinin 15.12.2022 tarih ve 702 sayılı kararı ile onaylanan ve Yavuz Sultan Mahallesi, G23.b.22.d nazım imar planı paftası dahilinde kısmen "Konut Alanı", kısmen de "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımlarında kalan 1385 ada 1 No'lu parselin tamamının doğusu ve güneyinde yer alan "T3 Ticaret Alanı" kullanımına dahil edilip, yapı adasında bulunan "T3 Ticaret Alanı" kullanımlarının yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin de, planların kademeli birlikteliği çerçevesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planına aktarılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, 3968 ada 1 No'lu parselde yer alan "Mescit" kullanımında, bitişiğindeki Park Alanından düzenlenmiş olan 3.00 m yapı yaklaşma mesafesinin kaldırılması ile Çınarlı Mahallesi, G23.b.22.c.2a uygulama imar planı paftası dahilinde 5/A-2/3 ve 0.30/0.60 yapılaşma koşulları ile Konut Alanı kullanımında yer alan 3998 ada 5 ve 9 No'lu parsellerin, E=1.00 Yençok=3 kat yapılaşma koşulları ve imar yollarından 5.00 m, komşu parsellerden 3.00 m yapı yaklaşma mesafeleri ile "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi ve Yavuz Sultan Mahallesi, 1385 ada 1 No'lu parselin kuzeyinde yer alan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımının 5/A-3/3, 0.40/1.20 yapılaşma koşulları ve kuzeyden 10.00 m, doğu ve batıdan 5.00 m, güneyden ise 3.00 m yapı yaklaşma mesafeleri ile "T1 Ticaret Alanı" olarak, güneyinde yer alan Konut Alanı kullanımının ise E=1.20, Yençok=3 kat yapılaşma koşulları ve kuzeyden 3.00 m, diğer cephelerden 5.00 m yapı yaklaşma mesafeleri ile "T Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi ile birlikte parselin güneyi ve doğusundaki 6.00m genişliğindeki imar yollarının da 8.00m olarak düzenlenmesi ve 2906 ada 7 No'lu parselin bir kısmının E:1.00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulu ve imar yollarından 5.00 m diğer tüm cephelerden 3.00 m yapı yaklaşma mesafesi verilen Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP- 411058911** şeklinde PIN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.08.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Derince Belediyesi, muhtelif alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye