



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	16.07.2020
	Karar No	226
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	12.06.2020	2020-1078609
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 16.07.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 226 sayılı karardır.		

KONU:

Derince ve Körfez Belediyeleri, Yenikent ve Yavuz Sultan Selim Mahalleri, 1/50000 ölçekli G23.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G.23.b.22.a-21.b nazım, 1/1000 ölçekli G.23.b.22.a.4.a.-4.b-4.c-4.d, G.23.b.21.b.3.c-3.d uygulama imar planı paftaları, ‘‘Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’’ kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı -plan notları değişikliği

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 18.06.2020 tarih ve 81.gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Derince ve Körfez İlçeleri, Derince ve Körfez Belediyeleri, Yenikent ve Yavuz Sultan Selim Mahalleri, 1/50000 ölçekli G23.b çevre düzeni planı, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G.23.b.22.a-21.b nazım, G.23.b.22.a.4.a.-4.b- 4.c.-4.d, G.23.b.21.b.3.c-3.d uygulama imar planı paftaları, ‘‘Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’’ kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Derince ve Körfez İlçeleri, Derince ve Körfez Belediyeleri, Yenikent ve Yavuz Sultan Selim Mahalleri, 1/50000 ölçekli G23.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G.23.b.22.a-21.b nazım, 1/1000 ölçekli G.23.b.22.a.4.a-4.b.-4.c.-4.d, G.23.b.21.b.3.c-3.d uygulama imar planı paftaları, ‘‘Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’’ sınırında yaklaşık 52.3 hektarlık alanda ‘‘nitelikli yaşam alanları oluşturabilmek ve yakın civardaki kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirebilmek’’ amacıyla, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı-plan notu değişikliği teklifi ile;

- 1- Alınan kurum görüşlerine istinaden ‘‘Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşaklarının’’, ‘‘Orman Alanlarının’’ ve ‘‘Su Yüzeylerinin (Dere Hatları)’’ plana aktarılmasını,
- 2- Konut alanları için yapılan tasarımda yatay mimarinin gözetilerek uygulama imar planındaki yapılaşma koşullarının $E=1.30$ ve $Y_{ençok}=6$ Kat olarak planlanmasını,





- 3- “Ticaret Alanlarında (T3)” 1180 ada 3 ve 4 No’lu parsellerin haricinde, yapılaşma koşullarının $E=1.30$ ve $Y_{en\cok}=6$ Kat, 1180 ada 3 ve 4 No’lu parsellerde ise civar yapılaşma koşullarına uygun olacak şekilde $E=1.20$ ve $Y_{en\cok}=3$ Kat olarak planlanmasını,
- 4- 4712 ada 5 ve 12 No’lu parsellerin tamamı ile 4 No’lu parselin bir kısmının dahil olduğu alandaki yapılaşma koşullarının, “*daha önce yürürlükte bulunan ve Kocaeli 2.İdare Mahkemesinin 03.10.2019 tarihli kararı ile yürütmesi durdurulan, sonrasında 2020/620 karar sayısını ile 17/06/2020 tarihinde iptal kararı verilen uygulama imar planı kararları*” ile yeni plandaki tasarımın dikkate alınması suretiyle, yapı yaklaşma mesafelerinin yollardan ve kuzeyinden 5.00 metre bırakılarak, $E=1.50$, $Y_{en\cok}=12.50$ metre ve minifraz=5000 m² olacak şekilde (ÖHB) alanı olarak planlanmasını,
- 5- Ulaşım sisteminin nazım ve uygulama imar planında 20.00 metrelik ring yol üzerine kurgulanarak gerekli geometrik düzenlemelerin yapılması suretiyle plana aktarılmasını,
- 6- Öncelikle alandaki zemin yapısı ile barınma ve çalışma fonksiyonlarının dikkate alınması ve bu fonksiyonların birbirleri ile olan ilişkilerinin yürüme mesafelerinin dikkate alınması suretiyle “Eğitim, Sağlık, Yeşil Alan Sistemi, Spor ve İbadet Alanları” gibi donatı alanlarının bütüncül bir şekilde kurgulanarak plana aktarılmasını,
- 7- Planlama hiyerarşisine uygun olacak şekilde yoğunluk, alan kullanımları ve bu alanların birbirleri ile olan ilişkileri kurgulayan üst ölçekli plan kararlarının üretilmesini,
- 8- Derince ve Körfez İlçeleri 1/5000 ölçekli nazım imar planları plan notları Genel Hükümler başlıklı 1.2.1.maddesine “.....Ancak Belediye Kanununun 73.maddesine istinaden belirlenmiş kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki 18.madde uygulaması etaplar halinde de yapılabilir.” hükmünün ilave edilmesini,
- 9- Derince ve Körfez İlçeleri 1/5000 ölçekli nazım imar planları 2.1.1. Meskun Konut Alanları başlıklı plan notunun 2.paragrafından ve 2.1.2. Gelişme Konut Alanlarının 3.paragrafından sonra gelmek üzere “Ancak Belediye Kanununun 73.maddesine istinaden belirlenmiş kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında kişi başına düşen kapalı alan miktarı projenin özelliklerine göre değişebilir. Kişi başına düşen kapalı alan miktarı uygulama imar planında ayrıca belirtilecektir.” hükmünün eklenmesini,
- 10- Derince ve Körfez İlçeleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planları- plan notlarında, Özel Hükümler başlığından sonra gelmek ve numaralandırmayı gözetmek suretiyle;
 - “Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı”
Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17/7/2012 tarih ve 747 sayılı yazısı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesine göre, 25/7/2012 tarih ve 2012/3509 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kentsel dönüşüm ve proje alanı ilan edilen ‘Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’ içerisinde;
 - 10.1. Yapı yoğunluk hesabında kişi başına düşen kapalı alan miktarı 35 m² dir.
 - 10.2. Kamu eliyle yapılacak uygulamalarda, konut ve ticaret alanı kullanımında kalan imar adaları arasında emsale esas inşaat alanı transferi yapılabilir. Transfer edilen inşaat alanı miktarı, transfer edilen imar adası emsal inşaat alanının %20 sini geçemez. Bir parselden birden fazla parsel emsal inşaat alanı transferi yapılabilir. Transfere konu emsal inşaat alanı, transfer alınan ada veya parselin emsal inşaat alanından düşülecektir. Ancak hiçbir şekilde planlama alanındaki toplam emsale esas inşaat alanı aşılamaz.
 - 10.3. Kamu eliyle yapılacak uygulamalara konu imar adalarında yapı nizamı, ayrık, blok, sıra blok, teras tipi, şeklinde düzenlenebilir ve parselin bütününe birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları, bloklar arası mesafeleri serbesttir.” plan hükümlerinin eklenmesini içeren 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000



ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı-plan notları değişikliği teklifinin hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu değişiklik teklifinin, Körfez ve Derince ilçelerinde tespit edilen alanların dönüşümünü sağlayabilmek ve nitelikli yaşam alanlarının oluşturulabilmesi amacıyla İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlandığı, yapılan değişiklikle ilgili 22 farklı kurumdan görüş alındığı ve bu görüşlerin plana aynen aktarıldığı, alandaki konut ve ticaret yapılaşmaları için yatay mimariye yönelik kararların üretilerek nitelikli rezerv alanların oluşturulduğu ve plan nüfusuna göre yeterli donatı alanlarının ayrıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Kocaeli 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür**.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği ÇDP-701752, Derince İlçesi, NİP-41499205, NİP-41277106, UİP-41696388, Körfez İlçesi, NİP-41268351, NİP-41941424, UİP-41891797 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik tekliflerinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.c ve 73. maddesi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. Maddeleri gereği 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 ve Körfez Belediyeleri, Yenikent ve Yavuz Sultan Selim Mahalleri, 1/50000 ölçekli G23.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G.23.b.22.a-21.b nazım, 1/1000 ölçekli G.23.b.22.a.4.a.-4.b-4.c-4.d, G.23.b.21.b.3.c-3.d uygulama imar planı paftaları, ‘‘Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’’ kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı -plan notları değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Başkan
Tahir BÜYÜKAKIN

Katip Üye
Fatmanur ÇELİK

Katip Üye
Güzin TAŞTEKİN