




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>KAĞIRIÇLA OLUTUR</small>	Karar Tarihi	15.10.2020
	Karar No	375
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.08.2020	2020-1153518
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 15.10.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 375 sayılı karardır.		

KONU:

Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G23.b.22.c nazım imar planı paftaları, Fevzi Çakmak Caddesi ile Liman Otoban Bağlantı Yolu arasında kalan 16,2 hektarlık alana ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı notu değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 10.09.2020 tarih ve 49.gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G.23.b.22.c nazım imar planı paftaları, Fevzi Çakmak Caddesi ile Liman Otoban Bağlantı Yolu arasında kalan 16,2 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G.23.b.22.c nazım imar planı paftaları, Fevzi Çakmak Caddesi ile Liman Otoban Bağlantı Yolu arasında kalan 16,2 hektarlık alanda “dönüşümü sağlayarak nitelikli yerleşim alanları oluşturmak” amacıyla;

- 1- Meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**T2 Ticaret Alanı**” ve “**Meskun Konut Alanı**”, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında düşük ve orta yoğunluklu “**Meskun Konut Alanları**” ve “**T2 Ticaret Alanları**” nın bir kısmı ile meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Akaryakıt ve Servis İstasyonu**” kullanımında kalan 2422 ada 1 No’lu parselin “**Ticaret-Konut Alanı (TİCK)**” olarak planlanması,
- 2- 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Ticaret-Konut(TİCK)**” kullanımı getirilen imar adalarındaki yoğunluk değerlerinin 280 k/ha-370 k/ha aralığında düzenlenmesi
- 3- “**Ticaret-Konut Alanı(TİCK)**” gösteriminin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı lejantına ilave edilmesi,
- 4- 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Fevzi Çakmak Caddesi ile Liman Otoban Bağlantı Yolu arasında kalan 16,2 hektarlık alanın “**Özel Proje Alanı(ÖPA)**” belirlenerek sınırının plana aktarılması,
- 5- 1/5000 ölçekli nazım imar planında, bölgedeki dönüşümü teşvik etmek amacıyla doğu-batı istikametli 15.00 metrelik imar yolunun açılması,
- 6- Meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında “**Meskun Konut Alanı**”, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 305 kişi/ha yoğunluk değeri ile “**Mevcut Konut Alanı**” kullanımında kalan 2341 ada 1 No’lu parselin büyük kısmının 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Kamu Hizmet Alanı(KHA)**” olarak planlanması,





- 7- **“Kamu Hizmet Alanı(KHA)”** olarak planlanan 2341 ada 1 No’lu parselin meri uygulama imar planındaki yapılaşma haklarına göre hesaplanan inşaat alanı ile parselin donatı alanı olarak planlanması sonrasında alana Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliğinde belirtilen standartlara göre gelebilecek nüfusun sahip olacağı inşaat alanı haklarının hesaplanarak, bölgedeki dönüşümü teşvik etmek adına **“Ticaret-Konut Alanı(TİCK)”** olarak planlanan alanlara transfer edilmesi, yeni plan şeması ve transfer edilen haklara göre hesaplanan nüfus yoğunluklarının 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarılması,
- 8- Meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında **“Meskun Konut Alanı”** kullanımında kalan 2340 ada 1 ve 2 No’lu parseller ve bu parsellere bitişik tescil harici alanlarının bir kısmının planlar arası kademeli bütünlüğün sağlanması için 1/25000 ölçekli nazım imar planında **“Kamu Hizmet Alanı(KHA)”** olarak planlanması,
- 9- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile plan değişikliği sonrasında oluşturulan diğer donatı alanlarının gösterim tekniğine uygun olacak şekilde 1/25000 ölçekli nazım imar planına aktarılması,
- 10- 2337 ada 10 parsel ile 2336 ada 2 parsel arasında kalan tescil harici alan; 2334 ada 1, 2, 3 ve 5 parsel ile civarında yer alan tescil harici alan ve 2332 ada 6 parsel ile 2337 ada 1 parsel arasında kalan tescil harici alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planında **“Otopark Alanı”** olarak planlanması,
- 11- 2341 ada 1 No’lu parselin doğu sınırından yaklaşık 5m derinliğe sahip kısmı ve güneyindeki tescil harici alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planında **“Park Alanı”** olarak planlanması,
- 12- Derince İlçesi 1/5000 ölçekli nazım imar planları-plan notlarına mevcut numaralandırmayı gözetmek suretiyle;

" 2.12.Deniz Mahallesi Özel Proje Alanı:

Deniz Mahallesi Fevzi Çakmak Caddesi ile Liman Otoban Bağlantı Yolu arasında kalan ve sınırı planda belirtilen yaklaşık 16,3 hektarlık alan içerisinde yer alan bölgede “Ticaret-Konut Alanı(TİCK)” karma kullanımı getirilen imar adalarında, Konut oranı %65, Ticaret oranı (salt) %35 olarak uygulanacaktır. Bu alanda;

a) Kişi başına düşen kapalı alan miktarı 35 m² olarak esas alınacaktır.

b) Özel Proje Alanı(ÖPA) sınırı içerisinde yapılacak uygulama imar planında minimum parsel büyüklüğü 500 m²'dir.” plan hükümlerinin eklenmesini içeren 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı-plan notu değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu değişiklik teklifine konu alandaki yapılaşmaların temelini oluşturan 2000 yılı öncesi uygulama imar planında; bölgedeki en düşük emsalin E=1.75, en yüksek emsalin E=3.50 ve kat adetlerinin ise çoğunlukla 6 kat olduğu, mevcut ruhsatlı yapıların bir kısmının bu plana göre şekillendiği, ancak 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi sonrasında yapılan plan revizyonları ile getirilen yapılaşma koşullarının mevcut durumu gözetmeksizin üretildiği, dolayısıyla meri uygulama imar planı yapılaşma koşulları ile mevcut parsel büyüklükleri dikkate alındığında alandaki dönüşümün bu kararlara göre sağlanmasının mümkün olmadığı değerlendirilmiştir.

Bahse konu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliği teklifi ile; yerleşmedeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlayacak ve dönüşümü teşvik edecek şekilde plan kararlarının getirildiği, uygulama imar planını da yönlendiren, dönüşümü teşvik edici plan notlarının



üretildiği belirlenmiş olup yapılan değişiklik sonrasında alanda nüfus artışı ve donatı azalmasının olmadığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı kararlarına, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41324517, NİP-41084814** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı notu değişiklik tekliflerinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. Maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.01.10.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.10.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G23.b.22.c nazım imar planı paftaları, Fevzi Çakmak Caddesi ile Liman Otoban Bağlantı Yolu arasında kalan 16,2 hektarlık alana ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı notu değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Grup Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, 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, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYIR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, İsmet GÜRLER'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ'ın ret ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye