




**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> ÇALIŞINCA OLUYOR	<b>Karar Tarihi</b>	15.06.2023
	<b>Karar No</b>	333
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	06.01.2023	2023-2553817
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 15.06.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 333 sayılı karardır.		

**KONU:**

Derince İlçesi, Deniz Mahallesi, "İzmit - Derince İlçeleri Limanyolu Alternatif Karayolu Bağlantıları Projesi"nin planlara aktarılması amacıyla hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 11.11.2022 tarih ve 616 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 11.05.2023 tarih ve 52. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz Derince İlçesi, Deniz Mahallesi, "İzmit - Derince İlçeleri Limanyolu Alternatif Karayolu Bağlantıları Projesi"nin planlara aktarılması amacıyla hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 11.11.2022 tarih ve 616 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği 08.12.2022 tarihinden itibaren askıya çıkartılmış olup yasal askı süresi içerisinde ulaşan itiraz dilekçeleri tarafımızca incelenmiştir.

- KİBSAŞ Karadeniz İnş. Ve Beton San. Ve Tic. A.Ş., 03.01.2023 tarihli dilekçesi ile; Derince İlçesi, Deniz Mahallesi, 7196 ada 3 nolu parsel ile 7198 ada 1 nolu parsellerin maliki olduğunu, Derince Limanyolunun genişletildiği ve parsellerin yolda kaldığını, daha önceki planlarda bu yolun genişletilerek yapı adasının küçültüldüğünü ve akabinde yapılan imar uygulaması ile parselin ikiye bölünerek farklı yerlerden verilip mağduriyet yaşadıklarını, yolun genişletilmesi ile 2.kez yolda kaldığını belirterek mağduriyetlerin önüne geçilmesi amacıyla 7198/2 parselin doğusundaki yolun kapatılarak kuzeydeki imar yolunun kuzeye ötelenmesi hususunda talepte bulunduğu anlaşılmış olup kamulaştırma maliyetlerinin önüne geçilerek parsellerde yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- Şerife BABAYİĞİT, Hanife BABAYİĞİT, Eren Batur ŞENSES, Arzu İPEK, Maşide ÇINAR, Yüksel ÇAKMAK, Mahmut BERBEROĞLU, Remzi AYDIN, SS. 18 Nolu Derince Lojistik Taşımacılık, Aziz ÇİMEN, Derince Lojistik Taşımacılık Tur.ve Petrol Ürün., Mehmet ÇİMEN, Çimenler Ağır Nakliyat ve Lojistik Taşımacılık, Özkan MEYDAN, Benek DUMAN itiraz dilekçeleri ile yapılan 18.madde uygulamasını kabul etmediklerini belirtmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu itirazın askıdaki imar planı ile planlara işlenen Limanyolu Karayolu Bağlantısı Projesi'nin bir



kısımının Deniz Mahallesi, 3431 ada 1 nolu parselin üzerinden geçmesine yönelik itiraz olduğu anlaşılmaktadır. Söz konusu parselin güneydoğusunda yaklaşık 120 metre çapında köprülülü dönel kavşak projelendirildiği ve bu kavşak kollarının kaydırılmasının mümkün olmadığı tespit edildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

- Menka Tic.ve San. A.Ş. vk. Av. M. Ayhan ÇAPUROĞLU ve Av. Özge AĞU, 05.01.2023 tarihli dilekçesi ile, Deniz Mahallesi, 5077 ada 29 parselde, yeniden tespit edilen kıyı kenar çizgisi gerekçe gösterilerek ihtiyaç olmadığı halde Teknolojik Fuar ve Gümrük Hizmetleri Alanı'nın güneyinde düzenlenen park alanının yakın çevresi ile fonksiyonel olarak uyumlu olacak şekilde "Sanayi/Depolama/Teknolojik Fuar ve Gümrük Hizmetleri Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik talepte bulunduğu anlaşılmış olup kıyı-kenar çizgisinin düzenlenmesi ile oluşan bu kıyı alanının bölgede yer alan kullanımların ihtiyaçlarına yönelik olarak kamuya kazandırılması gerektiği düşünülmekte olup söz konusu parselin mağduriyetinin bölgenin tamamında yapılacak olan 18.madde uygulaması ile giderileceği değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- Enka Pazarlama İhracat İthalat A.Ş, 05.01.2023 tarihli dilekçesi ile, Deniz Mahallesi, 5077 ada 39, 39, 40 ve 44 numaralı parsellerin maliki olduklarını, Sanayi nitelikli taşınmazlarda planda gösterildiği şekilde imar yolları, park alanı gösterilmesinin plan bütünlüğüne aykırı olduğunu, plan ana kararlarını etkileyen bu düzenlemenin revizyon imar planı kapsamında yapılması gerektiğini, Petrol ofisi ile parsellerin batısında yer alan Derince Limanındaki sanayi alanlarının aynen korunduğu halde parsellerin bulunduğu alanda taşıt yolları düzenlenerek parçalı imar adaları oluşturulduğunu, Fuar Alanı ile Park Alanı arasındaki yolun Petrol Ofisi arazisinden geçmemek adına dönüş kurbu ile döndürüldüğü bu durumun planlamadaki eşitlik ilkesini ihlal ettiği ve ihtiyaç olmadığı halde "Park Alanı" oluşturulduğunu belirtilerek plan onama sınırı içerisine alınan alanın park alanı yerine yakın çevresi ile uyumlu olacak şekilde "Sanayi/Depolama/Teknolojik Fuar ve Gümrük Hizmetleri Alanı" olarak düzenlenmesi ve oluşturulan ulaşım/taşıt yollarının kaldırılmasını talep ettiği tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda 5077 ada 29, 31, 39, 42 ve 43 numaralı parsellerin ortasından geçen ve kıyı-kenar çizgisinin yeniden düzenlenmesi sonucu Park Alanı olarak düzenlenen alana ulaşımı sağlamak amacıyla oluşturulan imar yolunun kaldırılarak Park Alanının 5077 ada 29 nolu parselin kuzeyinde yer alan imar yoluna cephe hale getirilecek şekilde düzenlenmesi suretiyle söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.** Ayrıca Park Alanı kullanımının yakın çevresi ile uyumlu olacak şekilde "Sanayi/Depolama/Teknolojik Fuar ve Gümrük Hizmetleri Alanı" olarak düzenlenmesi talebi kıyı-kenar çizgisinin düzenlenmesi ile oluşan bu kıyı alanının bölgede yer alan kullanımların ihtiyaçlarına yönelik olarak kamuya kazandırılması gerektiği değerlendirilmiş olup **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- Enka İnşaat ve San. A.Ş, 05.01.2023 tarihli dilekçesi ile, Deniz Mahallesi, 5077 ada 47 numaralı parselin maliki olduklarını, Sanayi nitelikli taşınmazlarda planda gösterildiği şekilde imar yolları, park alanı gösterilmesinin plan bütünlüğüne aykırı olduğunu, plan ana kararlarını etkileyen bu düzenlemenin revizyon imar planı kapsamında yapılması gerektiğini, Petrol ofisi ile parsellerin batısında yer alan Derince Limanındaki sanayi alanlarının aynen korunduğu halde parsellerin bulunduğu alanda taşıt yolları düzenlenerek parçalı imar adaları oluşturulduğunu, Fuar Alanı ile Park Alanı arasındaki yolun Petrol Ofisi arazisinden geçmemek adına dönüş kurbu ile döndürüldüğü bu durumun planlamadaki eşitlik ilkesini ihlal ettiği ve ihtiyaç olmadığı halde "Park Alanı" oluşturulduğunu belirtilerek plan onama sınırı içerisine alınan alanın park alanı yerine



yakın çevresi ile uyumlu olacak şekilde "Sanayi/Depolama/Teknolojik Fuar ve Gümrük Hizmetleri Alanı" olarak düzenlenmesi ve oluşturulan ulaşım/taşıt yollarının kaldırılmasını talep ettiği tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda 5077 ada 29, 31, 39, 42 ve 43 numaralı parsellerin ortasından geçen ve kıyı-kenar çizgisinin yeniden düzenlenmesi sonucu Park Alanı olarak düzenlenen alana ulaşımı sağlamak amacıyla oluşturulan imar yolunun kaldırılarak Park Alanının 5077 ada 29 nolu parselin kuzeyinde yer alan imar yoluna cephe hale getirilecek şekilde düzenlenmesi suretiyle söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.** Ayrıca Park Alanı kullanımının yakın çevresi ile uyumlu olacak şekilde "Sanayi/Depolama/Teknolojik Fuar ve Gümrük Hizmetleri Alanı" olarak düzenlenmesi talebi kıyı-kenar çizgisinin düzenlenmesi ile oluşan bu kıyı alanının bölgede yer alan kullanımların ihtiyaçlarına yönelik olarak kamuya kazandırılması gerektiği değerlendirilmiş olup **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

- Petrol Ofisi A.Ş. Derince Terminali Şb., 06.01.2023 tarihli dilekçesi ile, Tesisin mülkiyetine girilerek ilave yol alanı için belediyemizce kamulaştırma işlemi gerçekleştirileceğini, bunun belediyemiz açısından ek maliyet tesis açısından alan bütünlüğünü bozucu bir durum ortaya koyacağını, oluşturulan kavşak ile tesiste bulunan betonarme binanın ve güvenliğin yıkılma tehdidiyle karşı karşıya kaldığı ve bu durumun ek maliyete yol açtığını, oluşturulmak istenen döner kavşağın tesisin giriş çıkışını ve trafiği aksatacağını belirtilerek söz konusu projenin mevcut durum korunarak, topografya ve trafik bütünlüğü göz önüne alınarak yeniden oluşturulması gerektiği yönünde itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu tesis girişinin önünde oluşturulan dönel kavşak ile kavşak kollarının kaydırılmasının teknik olarak mümkün olmayacağı ve daha fazla kamulaştırma maliyetine yol açacağı değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- Marbeyaz Makine San. A.Ş., 06.01.2023 tarihli dilekçesi ile, mevcut yol kotununun 12.75 iken 16.75 kotuna getirilerek fabrika girişine perde yapılacağı ve bu durumda fabrika giriş çıkışının tamamen kapatılacağını, kavşağın bir kısmının fabrika binası üzerine getirildiği ve inşaat süresince fabrika binasının bir kısmının yıkılması gerektiğini, fabrika içerisinde 40-50 adet ağır sanayi makinesi bulunduğu, bunların ayrı temelleri olduğu için yer değiştirmesinin mümkün olmayacağını ve bunun fabrikanın kapanmasına yol açacağını, en başta 3 boyutlu görselleri paylaşılan derince D-100 karayolu üzerindeki kavşak projesinde üst kotu 12.50'ye indirilerek demir yolu üzerindeki mevcut köprüde aynı kotta bırakılarak çözülebileceğini belirterek fabrikanın üretimlerine ve yatırım ve büyüme hedefine engel olmayacak şekilde yeniden düzenlenmesi hususunda itirazda bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parselin girişinin kuzeyinde yer alan mevcut yoldan olduğu, yol kotunun yükseltilmesinin parselin girişi zorlaştıracığı ve güneyden geçen yoldan giriş yapabilmesinin mümkün olmayacağı değerlendirilmiş olup parselin doğusunda bulunan mevcut yolun imar planlarına işlenerek tesise girişin bulunduğu alana cephe sağlanacak konuma getirilmesi suretiyle söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- Derince Belediye Başkanlığı, 04.01.2023 tarihli dilekçesi ile, 50/120 parselin batısı ile güneyinde ve 5077 ada 48 nolu parselin güneyinde 15 metre olarak çözümlenen yolun 12 metre olarak devam ettiği belirtilmiş olup söz konusu yolun yol boyunca 15 metre olarak düzenlenmesi ile Kıyı kenar çizgisinden oluşturulan alan ile bu alanın kuzeyindeki "Teknolojik Fuar ve Gümrük Hizmetleri Alanı" kullanımlarının tamamının "Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı" olarak düzenlenmesi yönünde talepte bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan değerlendirmeler neticesinde söz konusu yolun tamamının 15 metre olarak düzenlenmesine ilişkin talep **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.** Ayrıca Park Alanı kullanımının tamamının "Tır-Kamyon, Makine Parkı



ve Garaj Alanı” olarak düzenlenmesi talebi kıyı-kenar çizgisinin düzenlenmesi ile oluşan bu kıyı alanının bölgede yer alan kullanımların ihtiyaçlarına yönelik olarak kamuya kazandırılması gerektiği değerlendirildiğinden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41099279 (1/25000)**, **NİP-41785875 (1/5000)** ve **UİP-41189233 (1/1000)** şeklinde Plan İşlem Numarası almış değişiklik tekliflerinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 07.05.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.06.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Derince İlçesi, Deniz Mahallesi, "İzmit - Derince İlçeleri Limanyolu Alternatif Karayolu Bağlantıları Projesi"nin planlara aktarılması amacıyla hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 11.11.2022 tarih ve 616 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Güzin TAŞTEKİN**  
Katip Üye