


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 15.10.2015 Karar No : 588
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	08.07.2015 / 104409
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2015 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 1. oturumu 15.10.2015 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2015-588 sayılı karardır.	

KONU:

Derince Belediyesi, nazım imar planı revizyonu.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 14.07.2015 tarih ve 140. gündem maddesi olarak Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi sınırları dahilinde hazırlanan Derince 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

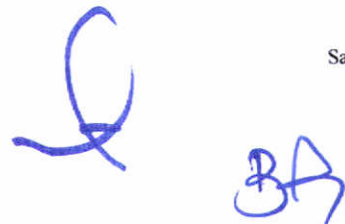
Söz konusu nazım imar planı revizyonu teklifinin; Belediyemiz Meclisi'nin 16.07.2010 tarih ve 386 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen Derince Planlama Bölgesi 1/5.000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nın Derince İlçesi'nin ihtiyaçlarının karşılanabilmesi ve ilçeler arası imar planlarında bütünlüğün sağlanabilmesi amacıyla yapılacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının güncellenebilmesi gerekçesiyle hazırlandığı tespit edilmiştir.

Bahse konu teklif değişiklik her ne kadar revizyon olarak anılsa da, sadece parsel bazlı değişiklikler öngördüğü, kent bütününde söz konusu plan değişikliklerinin getireceği etkilerin göz ardı edildiği, bütüncül yaklaşımdan uzak kaldığı görülmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu plan değişikliği teklifi ile ilgili alınan kurum görüşleri irdelendiğinde;

a. Derince Belediyesi'nin 05.11.2014 tarih 1782 sayılı yazısı ile Kocaeli Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden görüş talep ettiği, 29.01.2015 tarih 1020263 sayılı cevabi yazıda ise Derince İlçesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi sınırları dahilinde, meri imar planlarında İlköğretim Alanı kullanımında kalan 3027 ada 8 nolu parselin Maarif Müfettişliğince yapılan incelemeler neticesinde ihtiyaç fazlası olduğu, söz konusu taşınmazın kullanımının İlköğretim Alanı ndan çıkarılmasının uygun olacağı belirtilmiştir,

b. Derince Belediyesi'nin 04.03.2015 tarih 770 sayılı yazısı ile Kocaeli Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden görüş talep ettiği, 15.06.2015 tarih 6073108 sayılı cevabi yazıda ise Derince Belediyesi'ne ait 2002 nolu İlköğretim Alanı kullanımlı parselin eğitim alanından çıkarılması, buna karşılık aynı bölgede kalan 4990 ada 1 nolu parsel ile 8 mt. genişliğindeki imar



yolunun kaldırılması ve 3992 ada 1 parselin yaklaşık 442 m2 lik kısmının birleştirilerek Eğitim Tesisi Alanı olarak düzenlenmesinin talep edildiği anlaşılmaktadır.

c. Derince Belediyesi'nin 20.08.2014 tarih 1353 sayılı yazısı ile Kocaeli Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü'nden görüş talep ettiği, 01.10.2014 tarih 17444 sayılı cevabi yazıda ise; 1246 ada 3 nolu parselin çevresinde sanayi alanlarının bulunması, 2930 ada 2 nolu parselin ise Fatih Aile Sağlığı Merkezine yakın olması nedeniyle bu parsellerin Sağlık Tesisi yapılmasına uygun olmadığı, söz konusu parsellerin kullanımının Sağlık Tesisi Alanı ndan çıkarılmasının uygun olacağı belirtilmiştir,

d. Derince Belediyesi'nin 01.09.2014 tarih 1391 sayılı yazısı ile Kocaeli Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nden görüş talep ettiği, 05.09.2014 tarih 5460 sayılı cevabi yazıda ise; Yavuz Sultan Mahallesi sınırları dahilinde kalan 1176 ada 25 nolu parselin spor tesisi yapılacak büyüklükte olmadığı gerekçesi ile kullanımının Spor Alanı ndan çıkarılmasının uygun olacağı belirtilmektedir. Ancak diğer spor alanları ile ilgili herhangi bir görüşün talep edilmediği hususları anlaşılmaktadır.

e. Derince Belediyesi'nin 20.08.2014 tarih 1353 sayılı yazısı ile Kocaeli Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nden görüş talep ettiği, 27.08.2014 tarih ve 465 sayılı cevabi yazıda; 1972 ada 1 nolu parselde Emniyet Lojmanları'nın yapılacağı, dolayısı ile bahse konu parselin imarının "Emniyet Lojman Alanı" olarak belirlenmesinin uygun olacağı belirtilmektedir.

f. Derince Belediyesi'nin 05.11.2014 tarih 1782 sayılı yazısı ile Derince Kaymakamlığı İlçe Emniyet Müdürlüğü'nden Fatih Sultan Mahallesi sınırları dahilinde, 2930 ada 1 nolu parselde konumlu polis merkezi alanına ihtiyaç olup olmadığına dair görüş talep ettiği, 05.11.2014 tarih ve 109 sayılı cevabi yazıda Fatih Sultan Mahallesi sınırları dahilinde kalan 2930 ada 1 nolu parseldeki Polis Merkezi Alanına ihtiyaç bulunduğu anlaşılmaktadır.

g. Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan 04.06.2015 tarih 83400 sayılı yazı görüş talep edilmiş olup 29.06.2015 tarih 83400 sayılı cevabi yazıda;

- 1 ve 2 numaralı tekliflerin bulunduğu alanda çalışmalarını devam eden Derince Limanı D-100 Karayolu ve Tem Otoyolu Bağlantı Kavşak Projesinin bulunduğu,

- 3 nolu teklifin ise ulaşım açısından uygun olduğu,

- 4 ve 5 nolu tekliflerin ise Belediyemizce yürütülen Hafif Raylı Sistem Projesinin Askeri Hastane durakları olduğu, dolayısıyla hiçbir yapı yapılmaması koşuluyla otopark alanı olarak düzenlenmesinin ulaşım açısından uygun olduğu,

- Kültürel Tesis Alanı olarak öngörülen alanlarda ise otopark ihtiyacının parseller içerisinde giderilmesi koşuluyla ulaşım açısından herhangi bir sorun teşkil etmeyeceği ve bahse konu hususlar haricindeki plan değişikliği tekliflerinin ulaşım açısından herhangi bir sorun teşkil etmediği belirtilmiştir.

h. Derince Belediyesi'nin 02.03.2015 tarih 301 sayılı yazısı ile Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden Sırrıpaşa Mahallesi 3181 ada 1 nolu parselde (meri kadastral duruma göre 3181 ada 10 nolu parsel) kalan Huriye Pak İlköğretim Okulu ile Çenedağ Mahallesi 2667 ada 500 nolu (meri kadastral duruma göre 2667 ada 59 nolu parsel) parsel üzerinde kalan Cumhuriyet İlkokulu binalarının yer aldığı, bahse konu parsellere bitişik konumdaki Park ve Dinlenme Alanı kullanımlarının mevcut eğitim alanlarına dahil edilip edilmemesi ile ilgili görüş talep ettiği, 11.03.2015 tarih ve 2683968 sayılı cevabi yazıda; söz konusu Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı alanların okul sahalarına dahil edilerek Maliye Hazinesi adına tescillerinin yapılmasının uygun olacağı belirtilmektedir.

i. Derince Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü 10.07.2015 tarih 337 sayılı yazısı ile; Cımbızlar Camii Dernek Başkanı Erol ALŞAN 'ın 10.07.2015 tarihli dilekçesine istinaden Çenedağ Mahallesi Kose Sokak 2670 ada 10 parselde bulunan (meri kadastral duruma göre 2670 ada 13

nolu parsel) 481 m2 arsanın cami alanına dahil edilmesi hususunun Derince Belediyesi'nden talep edildiği anlaşılmaktadır.

Teklif edilen nazım imar planı değişikliği plan kararları açısından değerlendirildiğinde ise;

- Meri nazım imar planında planlama alanı nüfusunun yaklaşık 221.661 kişi olduğu, teklif edilen nazım imar planında ise 221.059 kişi olarak öngörüldüğü, bununla birlikte yaklaşık 601 kişilik bir nüfus azalması öngörüldüğü belirlenmiştir.

1. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Yenikent Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22a nazım, G22b.22a.4c uygulama imar planı paftalarında kalan, meri nazım imar planında Dini Tesis Alanı kullanımına sahip 4751 ada 1 nolu parselin, yüzölçümü korunmak suretiyle, bölgede yapılacak olan proje kapsamında mevcut imar durumuna göre imar uygulaması yapıldığı takdirde cami alanı ve işyerlerinin tescilinin maliye hazinesi adına yapılması gerektiği, bahse konu cami ve işyerlerinin belediye adına tescil edilebilmesi gerekçesiyle Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir.Söz konusu plan değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun 265 k/ha olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

2. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Yenikent Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22a nazım, G22b.22a.3d uygulama imar planı paftalarında Park ve Dinlenme Alanı kullanımında kalan 4762 ada 1 nolu parselde, halihazırda bulunan engellilere ait tesis bulunduğu gerekçesi ile kullanımının Yönetim Merkezi Alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir.Söz konusu plan değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun 265 k/ha olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

3. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Yenikent Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22d nazım, imar planı paftasında, meri imar planlarında 170k/ha yoğunluklu M3 Tali İş Merkezi Alanında kalan 1984 nolu parsel ile 2089,2090 parsellerin kullanımının Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği belirlenmiştir.Söz konusu plan değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun ticaret alanı için 160 k/ha, konut alanlarında ise 265 k/ha olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

4. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Yenikent Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22d nazım imar planı paftalarında, meri nazım imar planında Teknik Altyapı Alanı kullanımlı, geri kalan kısmı Kentsel Spor Alanı kullanımlı 1794 nolu parselin Teknik Altyapı Alanı kullanımında kalan kısmının atık getirme merkezi projesi kapsamında Teknik Altyapı Alanı olarak meri planlarda belirtildiği, ancak atık getirme merkezi projesinin Fatih Mahallesi 2896 ada 1 nolu parselde belediyesi tarafından yapıldığı, dolayısıyla teknik altyapı alanına ihtiyaç kalmadığı gerekçesi ile Kentsel Spor Alanı olarak düzenlendiği belirlenen plan değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun ticaret alanları için 160 k/ha, konut alanı için 265 k/ha olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**



5. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi Yenikent Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22d nazım imar planı paftasında, meri nazım imar planında Yönetim Merkezi Alanı kullanımında kalan 1972 ada 1 nolu parselin yukarıda belirtilen kurum görüşleri (e) maddesine istinaden, güney kısmının 320 kişi/ha yoğunluğa sahip Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak düzenlendiği, geri kalan kısmının ise öngörülen ilave nüfusun ihtiyaçlarını karşılaması amacıyla Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği belirlenen plan değişikliği teklifi bahse konu bölgenin otopark alanı ihtiyacının karşılanabilmesi gerekçesiyle Otopark Alanı olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

6. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Yenikent Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22d nazım imar planı paftasında, meri nazım imar planında Otopark Alanı kullanımında kalan 1963 adanın batısındaki tescil harici alanın kullanımının, mahallede merkezi bir konuma sahip olmasından ötürü mahalle konağı yapılacağı gerekçesi ile Yönetim Merkezi Alanı olarak düzenlenmesini içeren nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

7. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi sınırları dahilinde, Türk Kablo Sokak olarak da anılan 25 mt. genişliğindeki imar yolu güzergahından geçen derenin "...ıslah projelerinin hazırlanarak DSİ'ye onaylatıldığı ve bahse konu projeye uygun olarak dere ıslahının yapıldığı, ancak DSİ tarafından bahse konu alanın dışında ve onaylı proje dışında bir alan ile ilgili ilave yapılmasının istendiği..." gerekçesi ile taşkın sınırının kaldırıldığı belirlenen plan değişikliği teklifi, ilgili kurum görüşü alınmadan düzenlendiği, bahse konu hususun ise meri mevzuat, planlama ilke ve esaslarına aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

8. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Dumlupınar Mahallesi sınırları dahilinde, Rihtım Caddesi olarak anılan imar yolunun genişliğinin, güzergahının yeniden düzenlendiği, Aydın Caddesi ve Macit Sokak olarak anılan imar yolları ile kesiştiği kavşak noktasının düzenlendiği, Rihtım Caddesi olarak anılan imar yoluna cepheli, meri nazım imar planında Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı 2462 ada 6 nolu parselin güney kısmı ile 2462 ada 58 nolu parselin güney kısmında otopark alanlarının oluşturulduğu, bahse konu bölgede, meri nazım imar planında Rekreatyon Alanı kullanımında kalan 1568 ada 1 nolu parselin bir kısmının Sosyo Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi; imar yolunun genişliğinin artırılması neticesinde Askeri Alan ve Demiryolu kullanımlarının yüzölçümünde azalmaya yol açtığı, bahse konu değişiklik ile ilgili kurum görüşlerinin alınmadığı gerekçesiyle, imar yolunun meri planlardaki genişlik ve güzergahının korunması, 1568 ada 1 parselin bir kısmında oluşturulan Sosyo-Kültürel Tesis Alanı kullanımının Günöbirlik Tesis Alanı olarak düzenlenmesi ve Kıyı Kenar çizgisinin kara tarafında kalacak şekilde, doğu ve batı kısımlarından yüzölçümünün artırılarak yaklaşık 4200 m² olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

9. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, G22b.22d nazım imar planı paftasında, meri nazım imar planında Meskun Konut Alanı kullanımında kalan 2462 ada 2,3 ve 5 nolu parsellerin kullanımının park alanlarının bütünlüğünün sağlanabilmesi gerekçesi ile Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği belirlenen plan değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adası yoğunluğunun yeniden düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

10. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Dumlupınar Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22d nazım imar planı paftasında, meri nazım imar planında Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı kullanımlı, 1175 ada 24 nolu parselin doğusunda kalan tescil harici alan ile, Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı, 1175 ada 24 nolu parselin güneyinde kalan tescil harici alan ve 1179 ada 61 nolu parselin güneydoğusunda kalan tescil harici alanın kullanımının Otopark Alanı olarak düzenlendiği belirlenen plan değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun ticaret alanları için 310 k/ha, konut alanları için 310 k/ha olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

11. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Sırrıpaşa Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22d nazım imar planı paftasında, meri nazım imar planında Sağlık Tesisi Alanı kullanımlı 1368 ada 1 nolu parselin batısında kalan alanda 20mt. genişliğinde İmar Yolunun düzenlendiği, aynı bölgede kalan Sağlık Tesisi Alanı kullanımlı 1367 ada 1 nolu parselin güney ve güneybatısında iki adet Otopark Alanı kullanımının düzenlendiği belirlenen plan değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

12. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Sırrıpaşa Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22d nazım imar planı paftasında, meri nazım imar planında 245 kişi/ha yoğunluğa sahip 3.Derece Tali İş Merkezi (M3) kullanımlı, jeolojik açıdan Uygun Olmayan Alan da kalan 1647 ada 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 nolu parsellerin kullanımının yeşil alan sürekliliğinin sağlanabilmesi gerekçesiyle Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun 315 k/ha olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

13. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Sopalıçiftliği Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22d nazım imar planı paftasında kalan 111 nolu parselin güneybatısında kalan imar yolu güzergahının yeniden düzenlendiği, güzergahı düzenlenen imar yoluna cepheli, meri nazım imar planında Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı tescil harici alanın bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Otopark Alanı olarak düzenlendiği, aynı bölgede kalan, 1124, 1906, 2045, 2046 nolu parsellerin cephe hatlarının yeniden düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun konut alanları için 275 k/ha, ticaret alanlarında ise 190 k/ha olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

14. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Sopalıçiftliği Mahallesi sınırları dahilinde G23b.22d nazım imar planı paftasında kalan, meri nazım imar planında Ortaöğretim Alanı kullanımında kalan 2002 nolu parsel ile Pazarlama Alanı kullanımlı 2102 nolu parsellerin kullanımının, Belediyesi tarafından kapalı pazar kompleksi ve altına da otopark alanı yapılacağı gerekçesi ile, kurum görüşleri (b) maddesine de istinaden 2. Derece Tali İş Merkezi Alanı (M2) olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun konut alanları için 275 k/ha, ticaret alanlarında ise 190 k/ha ve 2002 ile 2102 nolu parsellerin kullanımı Yönetim Merkezi Alanı olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**



15. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22a nazım imar planı paftasında kalan, meri nazım imar planında Teknik Altyapı Alanı kullanımında kalan 1655 ada 19 nolu parselin güneyinde kalan Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı tescil harici alan ile ilgili olarak Çenesuyu Dolum Tesislerinin kapasitesinin artırılması için ilave bina yapılabilmesi gerekçesi ile yapılan düzenlemede kuzey kısmının Teknik Altyapı Alanı, kalan kısmının ise Otopark Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

16. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22d nazım imar planı paftasında kalan, meri nazım imar planında Sağlık Tesisi Alanı kullanımında kalan 2930 ada 2 nolu parselin kullanımının yukarıda belirtilen kurum görüşleri (c) maddesine istinaden Yönetim Merkezi Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

17. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Sopalıçiftliği Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22c nazım imar planı paftasında kalan, meri nazım imar planında Park ve Dinlenme Alanı kullanımında kalan 3181 ada 11 nolu parselin kullanımının kurum görüşleri (h) maddesine istinaden Ortaöğretim Tesis Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

18. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çenedağ Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22c nazım imar planı paftasında kalan, meri nazım imar planında 2. Derece Tali İş Merkezi (M2) kullanımlı 4644 adanın doğusunda, kuzey-güney istikametinde, "... 8 mt.lik imar yolunun Belediye ile Derince üst geçidi bölgesinde oluşan ticari yoğunluğunun rahatlatılması adına 8 mt.lik yol 15 mt. olarak yeniden düzenlenmiştir. aynı zamanda denizciler caddesinden tünel üstüne kentsel dönüşüm sağlayarak yeni bir ticari alanlı cadde ve çarşı oluşturmak, kent meydanı ve merkez camiden tünel doğru geniş bir koridor oluşturmak.." gerekçesiyle; 15 mt. genişliğinde imar yolunun düzenlendiği belirlenmiştir. Teklif edilen nazım imar planı değişikliği neticesinde ulaşım hiyerarşisinin bozulacağı, bahse konu alanda halihazırda bulunan yapıların kamulaştırma maliyetinin yüksek olabileceği gerekçeleriyle **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

19. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Dumlupınar Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22d nazım imar planı paftasında kalan, meri nazım imar planında Meskun Konut Alanı kullanımlı 2957 ada 1 nolu parselin batısı ile 5083 ada 100 nolu parselin doğusunda kalan alanın kullanımı, 5083 ada 52 ve 100 nolu parsellerin güneyinden geçen ancak meri nazım imar planında gösterilmeyen 12 mt. genişliğindeki imar yolunun uygulama imar planından kaldırılması, söz konusu alanın demiryolundan uzaklaştırılabilmesi ve yeşil alan sürekliliğinin sağlanabilmesi gerekçeleriyle Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun 320 k/ha olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

20. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22c nazım imar planı paftasında, 4976 ada 1 nolu parselin kuzeyinde kalan, meri nazım imar planında Sağlık Tesisi alanı kullanımlı tescil harici alanın kullanımının yukarıda da belirtilen kurum görüşleri (c) maddesine istinaden Yönetim Merkezi Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



21. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22c nazım imar planı paftasında, 2674 ve 2675 nolu adaların güneyinden geçen 12 mt. genişliğindeki imar yolunun topografik nedenlerle açılmadığı gerekçesi ile 2674 nolu adanın batısında 12mt. genişliğinde imar yolunun Karayolları kullanımında olan Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları fonksiyonunda kalacak şekilde düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun 318 k/ha olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

22. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22c nazım imar planı paftasında 2766 nolu adanın kuzeyinde kalan 10 mt. genişliğindeki imar yolunun bölgede imalatı devam eden toplu konut alanlarının ihtiyaçlarına cevap verebilmesi gerekçesiyle 22 mt. olarak yeniden düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

23. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22b nazım imar planı paftasında, 295 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımlı, jeolojik açıdan Uygun Olmayan Alan (UOA) da kalan 1605,1606,1607,1608,1609 nolu parsellerin kullanımının Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

24. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22b nazım imar planı paftasında, bir kısmı İmar Yolu fonksiyonunda, bir kısmı 170 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı fonksiyonunda kalan 4007 ada 1,2 ve 3 nolu parsellerin İmar Yolu fonksiyonunda kalan kısımlarının kamulaştırma maliyeti ile kamuya bir yük oluşturulmaması gerekçesi ile Meskun Konut Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifinin üst ölçekli meri nazım imar planı ana kararlarına aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

25. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22b nazım imar planı paftasında, 170 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımında kalan 3962 ada 1 ve 13 nolu parsellerin vakıf arazisi olmasından ötürü kullanımının Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun 175 k/ha olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

26. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22c nazım imar planı paftasında Park ve Dinlenme Alanı fonksiyonunda kalan 3992 ada 1 parselin doğu kısmı ile Yönetim Merkezi Alanı kullanımlı 4990 ada 1 nolu parselin tamamının yukarıda da belirtilen kurum görüşleri (b) maddesine istinaden Ortaöğretim Tesis Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun 175 k/ha olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

BA

27. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Sopalıçiftliği Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22c nazım imar planı paftasında 330 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımlı 3200 ada 17 nolu parsel ile 2554 ada 1,15,6,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu parsellerin Cımbızdere havzasında kaldığı, topografyanın yapılaşmaya uygun olmadığı gerekçeleriyle kullanımının Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine, 3200 adanın da konumlu olduğu konu yapı adasında yoğunluğun 310 k/ha olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

28. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22c nazım imar planı paftasında 310 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımlı 2670 ada 13 nolu parselin kullanımının kurum görüşleri (i) maddesine istinaden Dini Tesis Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

29. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22c nazım imar planı paftasında 320 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımlı 2667 ada 56 nolu parselin kullanımının doğu kısmı Ağaçlandırılacak Alan, kalan kısmının ise Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği, söz konusu alanın kuzeyinde kalan, meri nazım imar planında Ağaçlandırılacak Alan fonksiyonuna sahip 2667 ada 53 nolu parselin Dini Tesis Alanı olarak düzenlendiği, bahse konu parselin güneybatı kısmının Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun 295 k/ha, 2667 ada 51 parselin bir kısmının da Dini Tesis Alanı kullanımına dahil edilmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

30. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22c nazım imar planı paftasında Park ve Dinlenme Alanı fonksiyonunda kalan, 2667 ada 71 nolu parselin fonksiyonunun kurum görüşleri (h) maddesine istinaden Ortaöğretim Tesis Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun 295 k/ha olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

31. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çınarlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23b.22c nazım imar planı paftasında, Ortaöğretim Tesis Alanı kullanımlarında kalan 2370 ada 1 nolu parselin güneydoğu kısmının eğimli olduğundan ötürü İmar yolu olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

32. Belediyemiz Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Fatih Sultan Mahallesi sınırları dahilinde G23b.22b nazım imar planı paftasında, İlköğretim Alanı kullanımlı 3027 ada 8 nolu parselin kullanımının yukarıda da belirtilen kurum görüşleri (a) maddesine istinaden Yönetim Merkezi Alanı olarak düzenlendiği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

33. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Sırrıpaşa Mahallesi sınırları dahilinde G23b.22d nazım imar planı paftasında, 295 kişi/ha yoğunluğa sahip 1640 ada 3 nolu parselin kullanımı 1640 ada 2 ve 3 nolu parsellerin mevcut imar yolunda olan kısmı imar yolunda bırakılması gerekçesiyle 200 kişi/ha yoğunluğa sahip 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı (M3) olarak düzenlendiği belirlenen imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu yapı adasında yoğunluğun ticaret alanları için 295 k/ha, 1640 ada 4 nolu parselin de 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı (M3) olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

34. Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çenedağ Mahallesi sınırları dahilinde G23b.22c nazım imar planı paftasında, bir kısmı 310 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımlı, kalan kısmı 205 kişi/ha yoğunluğa sahip 3.Derece Tali İş Merkezi Alanı (M3) kullanımlı 2301 ada 2 nolu parselin batısında kalan ve uygulama imar planı ölçeğinde belirtilen 6 mt. genişliğindeki imar yolunun kamulaştırma maliyetinin yüksek olması gerekçesiyle bahse konu imar yolunun kaldırılması ve 2301 ada 2 nolu parselin tamamının 3. Derece Tali İş Merkezi Alanı olarak düzenlendiği belirlenen imar planı değişikliği teklifi; halihazırdaki mülkiyet ve yapılaşma göz önünde bulundurulduğunda kamulaştırma maliyetinin kamuya ilave yük oluşturabileceği gerekçesi ile **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Sonuç olarak; alınan kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan ve Derince İlçesi'nin gereksinimlerini karşılamaya yönelik hazırlanan, NİP 846,11 Plan İşlem Numaralı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

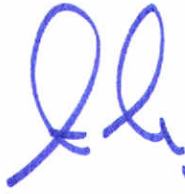
5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 07.10.2015

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.10.2015 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Derince Belediyesi, nazım imar planı revizyonu ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.


İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN


Tuba ŞENSOY
Katip Üye


Berna ABİŞ
Katip Üye