



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇALIŞIRSA ÇALIYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	14.10.2021
	<b>Karar No</b>	479
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	08.01.2021	2021-1354036
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 14.10.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 479 sayılı karardır.		

**KONU:**

Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi, G23.b.07.c.1.d, G23.b.07.c.4.a, G23.b.07.d.3.b, G23.b.07.c.3.a, G23.b.07.c.3.b, G23.b.07.c.3.c, G23.b.07.c.3.d, G23.b.07.d.2.c, G23.b.07.d.2.d, G23.b.07.d.2.b, G23.b.08.d.4.a, G23.b.08.d.4.c, G23.b.08.d.4.d ve G23.b.13.a.1.b uygulama imar planı paftalarında hazırlanan uygulama imar planı revizyonu.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 16.09.2021 tarih ve 43. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi, G23.B.07.C.1.D, G23.B.07.C.4.A, G23.B.07.D.3.B, G23.B.07.C.3.A, G23.B.07.C.3.B, G23.B.07.C.3.C, G23.B.07.C.3.D, G23.B.07.D.2.C, G23.B.07.D.2.D, G23.B.07.D.2.B, G23.B.08.D.4.A, G23.B.08.D.4.C, G23.B.08.D.4.D, G23.B.13.A.1.B uygulama imar planı paftaları kapsamında kalan alanda hazırlanan, Belediyeleri Meclisi'nin 01.12.2020 tarih ve 71 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Derince Belediye Başkanlığı, Etüt Proje Müdürlüğü'nün 07.12.2020 tarih ve E.5771 sayılı yazısı ile Çavuşlu Mahallesi 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Mevcut Konut Alanı(Kırsal Nitelikli)" olarak tanımlı Merkez ve İshakçılar yerleşim alanlarında hazırlanarak, Belediyeleri Meclisi'nin 01.12.2020 tarih ve 71 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile, üst ölçekli planlar ile uygunluğun sağlanması ve bölgede düzenlenen arazi toplulaştırması neticesinde değişen kadastral yapının plan ile mülkiyet arasında oluşturduğu uyumsuzluğu gidermenin yanı sıra geleneksel köy dokusunu ve doğal çevreyi koruyan, yeterli donatı alanlarıyla birlikte sağlıklı yaşam/konut çevreleri oluşturmanın hedeflendiği, bahse konu uygulama imar planı kapsamında genel olarak;

- ✓ Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterimleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki gösterimlerine uygun olarak ve güncel mülkiyet verileri aktarılmış onaylı hâlihazır haritalar üzerinde yeniden düzenlendiği,
- ✓ Konut Alanlarının mevcut yapı ve kadastral durum göz önünde bulundurularak düzenlendiği,



- ✓ Meri planda 5/A-2/3 0,10/0,20 yapılaşma koşuluna sahip Gelişme Konut alanı lekesi ve minimum ifraz koşulları kaldırılarak, tüm konut adalarının E:0,35 Yençok:2 kat yapılaşma koşuluna sahip meskûn konut olarak düzenlendiği,
- ✓ Meri planda "Tarım Alanı" ve "Diğer Tarım Alanı" olan bölgelerin, söz konusu kullanımların 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilen bir kullanım olmadığı ve üst ölçekli planı olan 1/25000 ölçekli nazım imar planında olan kullanımına uygun olması gerekliliği sebebiyle meskûn konut alanı olarak düzenlendiği belirlenmiş olup,

#### **Cavuşlu Merkez yerleşim alanı sınırları içerisinde;**

- Planlama Alanında mülkiyet dokusu göz önüne alınarak alanı doğu batı yönünde bölen 10.00 metre genişliğinde, diğer imar yollarının ise 7.00 m ve 5.00 m genişliğinde düzenlendiği,
- 4813, 4815, 4816 No'lu parseller içerisinde halihazırda ve meri planda bulunan cami alanı korunduğu,
- Meri planda da bulunan 4764 No'lu parsel içerisindeki park alanının korunduğu,
- Yapılan arazi toplulaştırması sonucu, çalışma kapsamına alınmayan söz konusu yerleşim alanının kuzeybatısında yer alan lekenin 1/1000 uygulama imar planına dâhil edilerek konut alanı olarak düzenlendiği,

#### **Cavuşlu İshakçılar yerleşim alanı sınırları içerisinde;**

- Planlama Alanında mülkiyet dokusu göz önüne alınarak alanı doğu batı yönünde bölen 12.00 metre genişliğinde, diğer imar yollarının ise 10.00 m ve 7.00 m genişliğinde düzenlendiği,
- Planlama Alanının ana ulaşım aksı olan 12.00 m genişliğindeki imar yolu üzerinde bulunan İlkokul Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Yönetim Merkezi, Sosyal Tesis Alanı, Meydan ve Otopark kullanımlarının korunduğu,
- 6871 No'lu parselde yer alan İlköğretim Tesis Alanının, 71 No'lu parselde bulunan Sağlık Tesis Alanının, 877 ve 869 No'lu parselde bulunan Yönetim Merkezi Alanının, 6866 No'lu parselde bulunan Sosyal Kültürel Tesis Alanının yapılaşma koşulları korunarak, ana yola cephesinde yer alan yaklaşma mesafelerinin 3.00 m olarak belirlendiği,
- 6860 ve 6865 No'lu parsellerde yer alan Yönetim Merkezi Alanlarının çekme mesafeleri kaldırılarak, yapılaşma koşullarının E:0,60 Yençok:2 kat olarak belirlendiği,
- 6759 No'lu parselde yer alan Yönetim Merkezi Alanının ise çekme mesafelerinin ve yapılaşma koşullarının belirtilmediği,
- 12.00 m genişliğinde imar yolu üzerinde yer alan Ticaret Alanlarının E:0,20 Yençok:3 kat olarak belirlendiği,
- Hâlihazırda yerinde bulunan 6887 No'lu parselde yer alan Bakım Akaryakıt ve Servis İstasyonu'nun plana işlendiği, komşu parsellerden 5.00 m çekme mesafesi, Servis ve Hizmet Binası için yaklaşma sınırının 10.00 m Kanopi ve Pompa Tesisleri için yaklaşma sınırının 5.00 m olarak belirlendiği ve yapılaşma koşullarının E:0,25 ve Yençok:7.00 m olarak düzenlendiği,
- 1870, 1877, 1848 ve 1880 No'lu parsellerin bir kısmının Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak düzenlenerek, yapılaşma koşullarının E:0,25 ve Yençok:6,50 m olarak düzenlendiği,



- 1736 No'lu parselin tamamı plana dâhil edilerek E:1,20 ve Yençok:3 kat yapılaşma koşulları, 12.00 m genişliğindeki imar yollarından 5.00 m, komşu parsellerden 3.00 m çekme mesafesi ile Belediye Hizmet Alanı olarak belirlendiği,
- 1733 ve 1734 No'lu parsellerin tamamı plana dâhil edildiği, 1734 No'lu parselin bir kısmı 12.00 m genişliğindeki yola cephesinden 5.00 m, diğer cephelerden 3.00 m çekme mesafeleri ile yapılaşma koşulu belirlenmeksizin Kapalı Spor Tesis Alanı, bir kısmı ise yine aynı yaklaşma koşulları ve E:1.20 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile Teknik Altyapı Alanı olarak düzenlenerek, kalan kısımların ise Park Alanı olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Belediyesi'nce onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi, Belediyemiz ve Komisyonumuzca incelenmiş;

- 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Meskûn Konut Alanı(Kırsal Nitelikli)" sınırları dâhilindeki tüm alanların 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dâhil edilmesinin,
- Planlama alanı içerisinde yer alan konut alanlarının, üzerinde yapı bulunan ve merkez özelliği gösteren yapı adalarının Meskûn Konut Alanı, kalan konut alanlarının ise Gelişme Konut Alanı olarak düzenlenmesinin,
- Düzenlenen Gelişme Konut Alanlarının yapılaşma koşullarının E:0,20 Yençok:2 kat, Meskûn Konut Alanların ise E:0,30 Yençok:2 kat olarak belirlenmesinin,
- Planlama alanı içerisindeki yapı adalarında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas yapılmış olan jeolojik etüt raporu doğrultusunda, zemin durumunun belirtilmesinin,
- Gelişme Konut Alanı olarak belirlenmiş yapı adalarına min. İfraz:750 m<sup>2</sup> ifadesinin eklenmesinin,
- Planlama alanı içerisinde 5.00 m genişliğinde düzenlenen imar yollarının 7.00 m olarak düzenlenmesinin,
- Planlama alanının batısında yer alan derenin planlara aktararak, batı cephesine 5.00 m genişliğinde park alanı düzenlenmesinin,
- Mevcut planda da yer alan 4883, 4062 ve 6846 No'lu parsellerin bir kısmında bulunan Sosyal Kültürel Tesis Alanı kullanımının korunmasının ve yapılaşma koşullarının E:0,60 Yençok:2 kat, imar yoluna cephesinden 5.00 m, diğer cephelerden ise 3.00 m olacak şekilde belirlenmesinin,
- 6846 ve 4066 No'lu parsellerin bir kısmının Meydan olarak düzenlenmesinin,
- 6803 No'lu parsel çevresinde oluşturulan imar adasının büyüklüğünün yapılaşmada sorunlar getireceği gerekçesi ile söz konusu imar adası içerisine 7.00 m genişliğinde imar yolları oluşturularak yeniden düzenlenmesinin,
- Yapılaşmada sorun teşkil edecek yapı adalarının yeniden düzenlenmesinin,
- Planlama alanının batısında yer alan ve plan değişikliği ile dâhil edilen alanda yer alan donatıların çekme mesafeleri yola cephe parsellerden 5.00 m, diğer cephelerden 3.00 m olacak şekilde, Belediye Hizmet Alanı yapılaşma koşulları E:0,75 Yençok:3 kat, Teknik Altyapının E:0,60 Yençok:2 kat, Kapalı Spor Tesisinin ise E:0,75 olarak belirlenmesinin,
- Planlama alanı dâhilindeki Dini Tesis Alanı haricindeki donatı alanlarının çekme mesafelerinin imar yollarına cephelerinden 5.00 m, diğer cephelerden 3.00m olacak şekilde düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.



Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen uygulama imar planı değişikliği teklifi yukarıda bahsi düzenlemelerin yapılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği UIP-41538277 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 07.10.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.10.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi, G23.b.07.c.1.d, G23.b.07.c.4.a,  
G23.b.07.d.3.b, G23.b.07.c.3.a, G23.b.07.c.3.b, G23.b.07.c.3.c, G23.b.07.c.3.d,  
G23.b.07.d.2.c, G23.b.07.d.2.d, G23.b.07.d.2.b, G23.b.08.d.4.a, G23.b.08.d.4.c,  
G23.b.08.d.4.d ve G23.b.13.a.1.b uygulama imar planı paftalarında hazırlanan uygulama imar planı revizyonu ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

**Zinnur BÜYÜKGÖZ**  
Meclis 1.Başkan Vekili

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye