

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞMA GÜYÜK	Karar Tarihi	13.01.2022
	Karar No	24
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.10.2021	2021-1734507
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 13.01.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 24 sayılı karardır.		

KONU:

Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, G23.b.23.d nazım, G23.b.23.d.4.a-4.b uygulama imar planı paftası, 5111, 5112, 5113, 5118, 5119, 5120, 5121 ve 5122 No'lu imar adalarında ve civarına hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.10.2021 tarih ve 68. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, G23.b.23.d nazım, G23.b.23.d.4.a-4.b uygulama imar planı paftaları, 5111, 5112, 5113, 5118, 5119, 5120, 5121 ve 5122 No'lu imar adaları ve civarında hazırlanan ve Derince Belediyesi Meclisi'nin 05.10.2021 tarih ve 68 sayılı kararı ile uygun görülen **UİP-41402588** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu talep doğrultusunda Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, G23.b.23.d nazım, G23.b.23.d.4.a-4.b uygulama imar planı paftası meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

*Tüm cephe hatlarından 10.00 m yapı yaklaşma mesafeli "E=1.20 Yençok 3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" kullanımda yer alan 5111 ada 1 No'lu parsel,

*Kuzey cephe hattından 20.00 m diğer cephe hatlarından 10.00 m yapı yaklaşma mesafeli "E=0.30 Yençok=7.00 m" yapılaşma koşuluna sahip "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımda yer alan 5112 ada 1 No'lu parsel,

*Tüm cephe hatlarından 5.00 m yapı yaklaşma mesafeli "E=1.00 Yençok=3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Teknik Altyapı Alanı (Trafo, Deşarj, İtfaiye vb.) kullanımda yer alan 5113 ada 9 No'lu parsel, tüm cephe hatlarından 5.00 m yapı yaklaşma mesafeli "E=1.00 Yençok=3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Belediye Hizmet Alanı" kullanımda kalan 5113 ada 10 No'lu parsel ile "Park Alanı" ve "Otopark Alanı" kullanımına sahip 11 ve 12 No'lu parseller,

*Tüm cephe hatlarından 10.00 m yapı yaklaşma mesafeli "E=1.20 Yençok 3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" kullanımda yer alan 5118 ada 1 No'lu parsel, "Otopark Alanı" kullanımına sahip 5118 ada 2 No'lu parsel ile Park Alanı kullanımda kalan 5118 ada 3 No'lu parsel,

* Tüm cephe hatlarından 10.00m yapı yaklaşma mesafeli "E=1.20 Yençok 3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" kullanımda yer alan 5119 ada 1 ve 2 No'lu parseller,

* Tüm cephe hatlarından 10.00 m yapı yaklaşma mesafeli "E=1.20 Yençok 3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" kullanımda yer alan 5120 ada 1 ve 2 No'lu parseller,

* Tüm cephe hatlarından 10.00m yapı yaklaşma mesafeli "E=1.20 Yençok 3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" kullanımda yer alan 5121 ada 1 ve 2 No'lu parseller,

* Tüm cephe hatlarından 10.00 m yapı yaklaşma mesafeli "E=1.20 Yençok 3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" kullanımda yer alan 5122 ada 1 ve 2 No'lu parselleri içeren alanda Derince Belediyesi sınırları içerisinde yeterli Küçük Sanayi Alanı bulunmamakla beraber fiili durumda

yer alan Küçük Sanayi Alanlarının ve Oto Galerilerinin yer seçimleri şehir içinde dağınık ve düzensiz halde olduğundan; kentin ihtiyaçları ve talepleri doğrultusunda Küçük Sanayi Alanı ve Oto Galerilerin düzenli bir alanda toplanması zorunluluğu olduğu, yoğun bir iş hacmini ve geleceğe yönelik yeni iş olanaklarının sağlanacağı Küçük Sanayi Alanında, faaliyetlerinin yalnızca bugünün koşulları içerisinde değil, kesintisiz olarak gelecekte de sürdürülebilir olarak planlanması, ayrıca üretim ve iş planına uygun bir fiziksel mekân düzenlemesinin yapılabilmesi amacıyla

- 5118 ada 2 ve 3 No'lu parsellerin bir kısmı ile 1 No'lu parselin tamamı, 5120 ada 1 ve 2 No'lu parseller ile 5119 ada 1 ve 2 No'lu parsellerin bir kısmının güney cephe hattından 3.00 m diğer cephe hatlarından 10.00 m yapı yaklaşma mesafeli "E=1.20 Yençok 3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Küçük Sanayi Alanı", 5119 ada 1 ve 2 No'lu parsellerin kalan kısımlarının ise 12.00 m'lik İmar Yolu, 5118 ada 2 ve 3 No'lu parsellerin kalan kısımlarının ise "Küçük Sanayi Alanı" olarak belirlenen alanın güneyinde "Park Alanı" olarak,
- 5111 ada 1 No'lu parselin bir kısmının kuzey cephe hattından 10.00 m diğer cephe hatlarından 5.00 m çekme mesafeli "E=1.20 Yençok 3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" kalan kısmının ise 15.00 m'lik İmar yolu olarak,
- 5112 ada 1 No'lu parselin bir kısmının batısında kalan "Ticaret Alanı" kullanımına ilave edilerek bir kısmının kuzey cephe hattından 20.00 m diğer cephe hatlarından 5.00 m yapı yaklaşma mesafeli "E=0.30 Yençok=5.50 m" yapılaşma koşuluna sahip "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" bir kısmının 15.00 m'lik İmar Yolu kalan kısmının ise "Park Alanı" olarak,
- 5113 ada 9, 10, 11 ve 12 No'lu parsellerin ise kuzeyde yer alan ve tüm cephe hatlarından 10.00 m yapı yaklaşma mesafeli "E=1.20 Yençok 3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" kullanımına ilave edildiği,

Tüm cephe hatlarından 10.00m yapı yaklaşma mesafeli E=1.20 Yençok 3 Kat yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" kullanımda yer alan 5121 ada 1 ve 2 No'lu parseller ile 5122 ada 1 ve 2 No'lu parsellerin ise kullanım kararları değiştirilmeksizin ada formlarının yeniden düzenlenmesi, ayrıca Derince Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri 2.14 maddesi olarak **"Plan tadilatı ile sınırları belirlenen belediyesi tarafından küçük sanayi sitesi, oto galericiler sitesi ve ofis olarak kompleks bir proje yapılmak koşuluyla deniz mahallesi 5112 ada 1 No'lu parsel; 5122 ada 1 ve 2 No'lu parsellerde bulunan "ticaret alanı" ve 5118 ada 1,2 ve 3 No'lu parseller; 5119 ada 1 ve 2 No'lu parseller ve 5120 ada 1 ve 2 No'lu parsellerde bulunan "küçük sanayi alanı" için hesaplanan; iskân edilebilir inşaat alanı bu parseller arasında eşitlik ilkesi aranmadan dağıtılabılır ve bir parselde kullanılmayan iskan edilebilir inşaat alanı bir başka parselde kullanılabilir, adalar ve parseller arası emsal transferi yapılabilir. ticaret alanı yençok 14**

kat olarak yapılabilir.” ifadesinin eklenerek akabinde lejant paftasına “İmar Hakkı Aktarım Alan” sınırının ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi sunulduğu tespit edilmiştir.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin Belediyemiz Meclisinin 12.08.2021 tarih ve 388 sayılı kararına uygun olarak hazırlandığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen uygulama imar planı değişikliği teklifi, “İmar Hakkı Aktarım Alanı” olarak belirlenen sınırın “Özel Proje Alanı” olarak düzenlenmesi ve Derince Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükmüne eklenmesi talep edilen maddenin kaldırılarak, **“2.14. Özel Proje Alanı (Küçük Sanayi ve Oto Galerici Sitesi): Özel Proje Alan sınırları içerisinde “Ticaret Alanı” ve “Küçük Sanayi Alanı” kullanımlarında Küçük Sanayi Sitesi, Oto Galerici Sitesi ve Ofis olarak kompleks bir proje yapılmak koşuluyla Belediye hissesi %50den az olmamak üzere şahıs+kamu ortak projelerinde plan üzerindeki yapılaşma koşullarına bakılmaksızın mevcuttaki toplam iskan edilebilir inşaat alanında herhangi bir artış gerçekleşmeden adalar ve parseller arası emsal transferi yapılabilir ve Ticaret alanı için Yençok 10 kat olarak uygulama yapılabilir.”** şeklinde eklenmesi suretiyle, **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-41402588** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.06.01.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.01.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Derince Belediyesi, Deniz Mahallesi, G23.b.23.d nazım, G23.b.23.d.4.a-4.b uygulama imar planı paftası, 5111, 5112, 5113, 5118, 5119, 5120, 5121 ve 5122 No’lu imar adalarında ve civarına hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Ak Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, 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, Mehmet OLAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Eda AÇIKYOL, 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 SAYIR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyesi Özhan KURT’un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Orhan TANIŞ’ın ret, SAADET Partisi Meclis Grubu Üyeleri Mustafa GÜRSOY, Zeki KARATAŞ’ın çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye