



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	12.01.2023
	Karar No	29
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	12.12.2022	2022-2495584
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 12.01.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 29 sayılı karardır.		

KONU:

Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi, Merkez ve İshakçılar yerleşim alanlarında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 24.05.2022 tarih ve 256 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2022 tarih ve 57. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Mevcut Konut Alanı(Kırsal Nitelikli)" olarak tanımlı Merkez ve İshakçılar yerleşim alanlarında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yasal askı süresince yapılan itirazların değerlendirildiği ve Belediyemiz Meclisinin 24.05.2022 tarih ve 256 sayılı kararı ve ile onaylanarak 29.08.2022 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna yasal askı süresi içerisinde yapılan 2.itirazların değerlendirilmesini içeren Belediyeleri Meclisi'nin 01.11.2022 tarih ve 72 sayılı kararı ile değerlendirilen 2.itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi Mahallesi 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Mevcut Konut Alanı(Kırsal Nitelikli)" olarak tanımlı Merkez ve İshakçılar yerleşim alanlarında 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 oluşturması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Belediyemiz Meclisi'nin 14.10.2022 tarih ve 479 sayılı kararı ile kabul edildiği, yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların da Belediyemiz Meclisinin 24.05.2022 tarih ve 256 sayılı kararı ile değerlendirildiği tespit edilmiştir.

3194 Sayılı Kanun'un 8-b maddesine istinaden 29.08.2022- 29.09.2022 tarihleri arasında 2.kez askıya çıkarılan uygulama imar planı değişikliğine;

- **Muhittin DÖKMECİ** 20.09.2022 tarih ve 3904 sayılı dilekçesi ile; Maliki olduğu Belediyemiz Derince ilçesi, Çavuşlu Mahallesi 6864 No'lu parselinde yer alan park alanının ve parseli bölen imar yollarının kaldırılması, parselin ana cephesinin eski haline getirilerek ticaret alanı olarak düzenlenmesini, konut alanı olarak düzenlenen kısımların bölünmemesi konusunda itiraz ettiği anlaşılmıştır.



Söz konusu parselle ilişkin Derince Belediye Meclisi tarafından uygun görülmediği belirlenen itiraz, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 maddesi 3/b bendinde yer alan “İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.” hükmü doğrultusunda meri mevzuata ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil edeceği gerekçesi ile **Komisyonumuzca da uygun görülmemiştir.**

• **Derince Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin “Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz.”** İfadesi gereği 559 ada 2 No'lu parselin kuzey batısında verilen KAKS:0,75 yapılaşma koşuluna itiraz ettiği anlaşılmıştır.

Bahse konu itirazın Derince Belediye Meclisi tarafından uygun görüldüğü belirlenen 559 ada 2 No'lu parselin kuzey batısında yer alan Küçük Sanayi Alanının yapılaşma koşuluna ilişkin itiraz, meri mevzuat çerçevesinde KAKS:0,25 olmak üzere **Komisyonumuzca da uygun görülmüştür.**

Bununla birlikte, plan onama sınırları dâhilinde yer alan Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Küçük Sanayi Alanı kullanımlarına ilişkin yapı yaklaşma sınırlarının sehven planlara işlenmediği belirlenmiş olup, bahse konu kullanımların tamamında 5.00 m yapı yaklaşma sınırlarının düzenlenmesinin **Komisyonumuzca uygun olacağı değerlendirilmiştir.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-41538277** şeklinde PIN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesi ve 5216 Sayılı Yasanın 7-b, 7-c ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 28.12.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.01.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Derince Belediyesi, Çavuşlu Mahallesi, Merkez ve İshakçılar yerleşim alanlarında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 24.05.2022 tarih ve 256 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planı değişikliğine 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

Berna ABİŞ
Katip Üye