



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KAĞITCI SAKARYA	Karar Tarihi	13.02.2025
	Karar No	107
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	13.01.2025	2025-3989162
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 13.02.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 107 sayılı karardır.		

KONU:

Derince Belediyesi, İbnisina Mahallesi, G23.b.22d nazım, G23.b.22d.2d uygulama imar plan paftaları, 1574 ada, 6 No'lu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16.01.2025 tarih ve 92. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, İbni Sina Mahallesi, G23.b.22.d nazım, G23.b.22.d.2.d uygulama imar plan paftaları 1574 ada, 6 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde,

- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Büyükşehir Belediye sınırlarının Kocaeli İl sınırları olması akabinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında İbni Sina Mahallesi, 1574 ada, 6 No'lu parselin *1/5000 ölçekli nazım imar planında, 310 kişi/ha yoğunluklu "Meskun Konut Alanı"*, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise, 5/A-3/3, 0.40/1.20 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" olarak planlı olduğu,
- Emlak ve istimlak Dairesi Başkanlığı'nın talebi doğrultusunda Belediyemiz, Derince İlçesi İbnisina Mahallesi, G23.b.22.d nazım, G23.b.22.d.2.d Uygulama İmar Plan paftası, meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında **"Mevcut Konut Alanı Orta"** ve meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 5/A-3/3, 0.40/1.20 yapılaşma koşulu ile **"Konut Alanı"** kullanımında kalan 1574 ada, 6 No'lu parselin mevcutta bulunan Sopalıçiftliği Camii'ne ek olarak yeni bir alana ihtiyaç bulunması sebebiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 1574 ada 7 No'lu parselde bulunan **"İbadet Alanı"** kullanımına ilave edilmesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise tüm cephelerden 5.00 metre çekme mesafesi ve E=1.00, Hmax=3 KAT yapılaşma koşulu ile **"Dini Tesis Alanı"** kullanımında bulunan 1574 ada 7 No'lu parsel ile bütünlük oluşturacak şekilde Dini Tesis Alanı kullanımına eklenmesi ve çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin sunulduğu, her ne kadar nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği belirlenen nazım ve uygulama imar planı değişikliği teklifinin Kocaeli Valiliği- İl Müftülüğü tarafından kurum görüşünün gelmemesi nedeniyle, Belediyemiz Meclisi'nin 11.10.2018 tarih ve 536 sayılı kararı ile, Dairesine iade edilmesine karar verildiği,
- Belediyemiz Meclisi'nin 12.12.2019 tarih ve 474 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına kadar **"Konut Alanı"** kullanımının devam ettirildiği,
- Belediyemiz Meclisi'nin 12.12.2019 tarih ve 474 sayılı ile **"Zemin Deprem İnceleme Müdürlüğü ile yapılan çalışmalar sonucunda güncel imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt verilerinin imar planına aktarımının yapılarak planlarda yer alan yerleşime uygunluk verilerindeki hata ve uyumsuzlukların giderildiği,**

Sayfı:





0004074879

- □ 1/5000 ölçekli nazım imar planı altlığını oluşturan kadastral verile aktarıldığı,
- □ Nazım imar planı gösterimlerinin, plan üzerindeki sembollerin, hat tiplerinin 29030 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10. Maddesi gereği yönetmelik ekinde yer alan gösterimlere uygun olarak yeniden düzenlendiği, söz konusu planlara ait plan notları ile lejant paftalarının revize edildiği" 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile sehven bahse konu parselin "İbadet Alanı" olarak planlandığı, bu plana uygun olarak hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 16.07.2020 tarih ve 225 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile de bahse konu parselin tüm cephelerden 5 metre çekme mesafeli, E:1.00 Yençok:3 kat yapılaşma koşullarına sahip "Cami Alanı" olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Parsel maliki vatandaşların mağduriyetinin giderilmesi adına İbni Sina Mahallesi, 1574 ada, 6 No'lu parselin,

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan, "İbadet Alanı" kullanımının 310 kişi/ha yoğunluklu "Meskun Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmesine,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise, tüm cephelerden 5.00 m çekme mesafeli, E:1.00 Yençok:3 kat yapılaşma koşullarına sahip "Cami Alanı" kullanımının 5/A-3/3, 0.40/1.20 yapılaşmak koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ve cami alanı kullanımının konut alanı kullanımından çekme mesafesinin 3.00 metre olacak şekilde düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişiklik tekliflerinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına hazırlandığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak, meri mevzuat ve temel planlama prensipleri ile nazım imar planı ana kararlarına aykırılık teşkil etmeyen nazım ve uygulama imar plan değişikliği teklifleri **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 411081763 (1/5000), UİP- 411081773 (1/1000)** şeklinde teklif numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere evrakın Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.27.01.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.02.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Derince Belediyesi, İbnisina Mahallesi, G23.b.22d nazım, G23.b.22d.2d uygulama imar plan paftaları, 1574 ada, 6 No'lu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Berna ABİŞ
Başkan V.

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye