



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇALIŞINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	12.11.2020
	<b>Karar No</b>	446
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	09.10.2020	2020-1238831
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 12.11.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 446 sayılı karardır.		

**KONU:**

Derince ve Körfez Belediyeleri, Yenikent ve Yavuz Sultan Selim Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G23.b.22.a-21.b nazım, 1/1000 ölçekli G23.b.22.a.4.a-4.b-4.c-4.d, G23.b.21.b.3.c-3.d uygulama imar planı paftaları ‘Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’ kapsamında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 16.07.2020 tarih ve 226 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 15.10.2020 tarih ve 80.gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Derince ve Körfez İlçeleri, Derince ve Körfez Belediyeleri, Yenikent ve Yavuz Sultan Selim Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G23.b.22.a-21.b nazım, 1/1000 ölçekli G23.b.22.a.4.a-4.b-4.c-4.d, G23.b.21.b.3.c-3.d uygulama imar planı paftaları ‘Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’ kapsamında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi’ nin 16.07.2020 tarih ve 226 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı-plan notu değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Derince ve Körfez İlçeleri, Derince ve Körfez Belediyeleri, Yenikent ve Yavuz Sultan Selim Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G23.b.22.a-21.b nazım, 1/1000 ölçekli G23.b.22.a.4.a-4.b-4.c-4.d, G23.b.21.b.3.c-3.d uygulama imar planı paftaları ‘Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’ kapsamında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi’ nin 16.07.2020 tarih ve 226 sayılı kararı ile onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesi gereğince 17.08.2020-15.09.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı-plan notu değişikliğine yasal askı süresi içerisinde;

- 1- SS.Kocaeli Derince 13 Nolu Konut Yapı Kooperatifi tarafından; Kooperatiflerine ait 180 üyeli 2 nolu parselin, E=1.60 ve Yençok=6Kat olan yapılaşma koşulunun**





“düzenleme öncesinde benzer alanlarda olduğu şekli ile  $E=1,70$  olarak düzenlenmesi” ile ilgili itiraz edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu itiraz, bahse konu planlama bölgesinin civarında itirazda belirtilen yapılaşma koşullarının olmaması ve yapı emsalinin arttırılması halinde alana gelen ilave nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları için donatı alanı gösterilmediğinden meri mevzuat ve genel plan kararları doğrultusunda **uygun görülmemiştir.**

**2- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı-İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı tarafından;** proje çalışmalarında planın genel ilkelerine bağlı kalmak kaydıyla ve mimari esneklik sağlanması amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına “*Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilir gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir. Tesviye edilen zemin altında otoparklar yapılabilir. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müstemilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, kapıcı dairesi ile bağımsız bölüme tahsis edilmemek üzere depo ve garaj) zemin katlarda düzenlenebilir. İskâna tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dâhil değildir.*” eklenmesi yönünde talepte bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu talep, alanda kamu eliyle yapılacak uygulamalarda esnekliğin sağlanabilmesine imkân tanınması adına **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

**3- Ayrıca İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından;** planın onaylanmasından sonra 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulamasına yönelik başlanılan çalışmalarda, planlama alanının kuzeybatısında yer alan bölgedeki “Orman Alanı” kullanımları ile kadastral uyumsuzluklar olduğu tespit edildiğinden, çözümlenen kadastro verilerinin dikkate alınması suretiyle “Orman Alanı” sınırının ve civarının düzenlenmesine yönelik teklifin hazırlandığı tespit edilmiştir. Söz konusu teklif, **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-701752, Derince İlçesi, NİP-41499205, NİP-41277106, UİP-41696388, Körfez İlçesi, NİP-41268351, NİP-41941424, UİP-41891797** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış plan ve plan notu değişikliğine yapılan itirazların değerlendirilmesine yönelik konunun 3194 sayılı imar kanununun 8-b maddesine istinaden, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.c ve 73. maddeleri, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi (b) bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddeleri gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 28.10.2020



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.11.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Derince ve Körfez Belediyeleri, Yenikent ve Yavuz Sultan Selim Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G23.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G23.b.4 ve 1/5000 ölçekli G23.b.22.a-21.b nazım, 1/1000 ölçekli G23.b.22.a.4.a-4.b-4.c-4.d, G23.b.21.b.3.c-3.d uygulama imar planı paftaları ‘‘Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’’ kapsamında hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 16.07.2020 tarih ve 226 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu 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