



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALIŞKAN OLUYOR</small>	Karar Tarihi	13.02.2025
	Karar No	91
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.09.2024	2024-3726578
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 13.02.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 91 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinde değişiklik yapılmasına yönelik hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16.01.2025 tarih ve 64. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının muhtelif maddelerinde değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan ve Başiskele Belediyesi Meclisi'nin 03.09.2024 tarih, 78 sayılı kararı ile uygun görülen **UİP-411064845** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde Belediyemiz, Başiskele İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin;

1. 4.2. Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler başlığı altındaki,

“4.2.1. Bodrum katta yer alıp; zemin kattaki bir bağımsız bölüm veya bölümlerle irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan kısımlar, son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı arası piyesler, eğitim, sağlık, konaklama, eğlence ve kültürel amaçlı inşa edilen yapıların bodrum katlarında yapılan ana fonksiyonun tamamlayıcısı olan ve servis niteliği taşıyan üniteler, bodrum kat/katlarda yapılacak ortak alan depolar, otoparklar ile her bağımsız bölüm için 4 m² yi geçmeyen kömürlük ya da depo kat alanı katsayısı (KAKS, EMSAL) alanına dahil edilmez. Ayrıca bodrum katlarda yer alıp açığa çıkan otoparklar TAKS ve KAKS alanına dahil edilmez. Zemin ve normal katlarda yer alan kömürlük ve depo hiçbir koşulda 4 m²'den fazla yapılamaz.

Binanın ihtiyacı karşılandıktan sonra, çekme mesafeleri dışına taşmamak kaydıyla bodrum katlarda yapılan ticari otoparklar TAKS ve emsal alanına dahil edilmez. Bu şekilde yapılacak olan ticari otoparklar için tapuya ticari otopark kullanılması amacıyla şerh düşülmek suretiyle ayrı bağımsız bölüm oluşturulabilir.”

hükmünden,
çatı arası piyeslerinin yapıların kent estetiğine ve silüetine olumsuz yönde etki etmesi, çatı piyeslerine yapılan kaçak eklentilerden dolayı yaşanan problemler, çatı arası piyeslerinde yaşanan yalıtım problemleri, maksimum daire sayısına ulaşmak adına kullanışsız ve niteliksiz yaşam alanlarının oluşması ve çatı arası piyeslerinin oluşturduğu depremsel faktörler göz önünde bulundurularak **“...son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı arası piyesler...”** şeklinde belirtilen ve çatı arası piyeslerinin emsal alanına dahil olmamasına imkan veren bölümün çıkartılmasına;

2. 4.2. Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler başlığı altındaki,

“4.2.2. Meskûn konut alanlarında genişliği 10.00 m ve üzerinde yer alan imar yollarına cepheli parsellerde yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, zemin katlarında dükkân ve sıhhi müesseseler yapılabilir. Bu fonksiyonlar verilirken ses, gürültü, duman, atık üretmemesi ve imalathane

Sayfı:





fonksiyonu içermemesi ön koşulu aranacaktır. Konut alanlarında Kat Mülki

Genişliği 10.00 m nin altında yer alan yollara cepheli parseller üzerinde yapılacak yapıların zemin katları da dahil tamamı konut amaçlı kullanılacaktır.” hükmünden son cümlenin çıkartılarak, Başiskele Belediyesi hizmet binasının karşısında yer alan Serdar Mahallesi 86, 87, 88, 89, 104, 105, 106, 107, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 ve 128 No’lu imar adalarında konut alanı olarak planlı parsellerin zemin katlarında da dükkan yapılabilmesine imkan vermek adına “Serdar Mahallesi 86, 87, 88, 89, 104, 105, 106, 107, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 ve 128 No’lu imar adalarında yer alan konut alanı olarak planlı parseller hariç, genişliği 10.00 m nin altında olan yollara cepheli konut parselleri üzerinde yapılacak yapıların zemin katları da dahil tamamı konut amaçlı kullanılacaktır.” hükmünün eklenmesine;

3. 4.2. Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler başliğı altındaki,

“4.2.15. Konut ve ticaret alanlarında, ayrıık nizamda ön ve arka parsel cephelerinin ortalamasının 14.00 m’nin altında olması veya komşu parselin muvafakatı halinde, birkaç parseli birlikte mütalaa ederek blok düzenlemeye belediye yetkilidir. Blok nizam düzenlemelerinde imar mevzuatına aykırı yapılar dikkate alınmaz.” hükmüne, taşınmazlar üzerinde bitişik yapı bulunması halinde bu parsel bitişik yapı yapılabilmesinin belediyesince mütalaa edilip karar bağlanması adına “...mevcut teşekkülde bitişik yapı bulunması...” ifadesinin eklenerek madde hükmünün “4.2.15. Konut ve ticaret alanlarında, ayrıık nizamda ön ve arka parsel cephelerinin ortalamasının 14.00 m’nin altında olması, mevcut teşekkülde bitişik yapı bulunması veya komşu parselin muvafakatı halinde, birkaç parseli birlikte mütalaa ederek blok düzenlemeye belediye yetkilidir. Blok nizam düzenlemelerinde imar mevzuatına aykırı yapılar dikkate alınmaz.” şeklinde düzenlenmesine,

Ayrıca, her ne kadar 03.09.2024 tarih, 78 sayılı Başiskele Belediyesi meclis kararında ifade edilmemişse de onaylı pafta ve onaylı komisyon raporlarında belirtilmiş olan;

4. 2. Özel Hükümler başliğı altındaki;

“2.10. Binaların konumlanacağı parsellerde/adalarda tabanda daha az (TAKS değerinin minimum %20’si kadar) alan kullanımı sağlayarak betonlaşmanın önüne geçmek ve daha yeşil bir yaşam alanı oluşturabilmek amacıyla; meri imar planında 3 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip, TAKS değeri:0.25 ve üzeri üstünde yer alan, ayrıık yapılaşma nizamına tabi konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda, jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla KAKS değeri arttırılmaksızın, TAKS değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır. Ancak bu hükümden faydalanarak 1 kat ilave edilen yapılarda hiçbir koşulda çatı piyesi (katı) yapılamaz.

Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m2 alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000 m2 nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır.

Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükmünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez” hükmünden 2. Paragrafında yer alan “...Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m2 alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000 m2 nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında



uygulanır...” ifadelerinin çıkartılmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama i sunulduğu anlaşılmıştır.

- 1- Başiskele İlçesi 1/1000 ölçekli plan notlarının **4.2.31.** maddesine göre çatıların şeklinin tayinine ilgili ilçe belediyesi yetkili olup, tüm Kocaeli genelinde uygulanan ortak maddelerden biri olan değişikliğe konu hükmün aynı kalmasına ve değişiklik talebinin **reddine**,
- 2- Öneri plan hükmünde belirtilen bölgede halihazırda ticari faaliyetin devam ettiği göz önünde bulundurularak talebin kabulüne ve plan hükmünün belirtildiği gibi “**4.2.2.**Meskûn konut alanlarında genişliği 10.00 m ve üzerinde yer alan imar yollarına cepheli parsellerde yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, zemin katlarında dükkân ve sıhhi müesseseler yapılabilir. Bu fonksiyonlar verilirken ses, gürültü, duman, atık üretmemesi ve imalathane fonksiyonu içermemesi ön koşulu aranacaktır. Konut alanlarında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır. Serdar Mahallesi 86, 87, 88, 89, 104, 105, 106, 107, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 ve 128 No’lu imar adalarında yer alan konut alanı olarak planlı parseller hariç, genişliği 10.00 m nin altında olan yollara cepheli konut parselleri üzerinde yapılacak yapıların zemin katları da dahil tamamı konut amaçlı kullanılacaktır.” şeklinde düzenlenmesinin **kabulüne**,
- 3- Uygulamada yaşanan sıkıntıların çözümü adına talebin kabulüne ve plan hükmünün belirtildiği gibi “**4.2.15.** Konut ve ticaret alanlarında, ayrık nizamda ön ve arka parsel cephelerinin ortalamasının 14.00 m’nin altında olması, mevcut teşekkülde bitişik yapı bulunması veya komşu parselin muvafakatı halinde, birkaç parseli birlikte mütalaa ederek blok düzenlemeye belediye yetkilidir. Blok nizam düzenlemelerinde imar mevzuatına aykırı yapılar dikkate alınmaz.” şeklinde düzenlenmesinin **kabulüne**,
- 4- **2.10** maddesinin Kocaeli genelinde uygulanan ortak hükümlerden olması sebebiyle talebin **reddine** karar verilmiştir.

Sonuç olarak, Başiskele 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Hükümlerinin yukarıda açıklanan maddelerinde talep edilen değişiklikler nazım imar planı ana kararları ve genel plan bütünlüğü çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 32. maddesi 2. bendi gereği **UIP-411064845** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre, Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.06.02.2025

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

KARAR:

Başiskele Belediyesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinde değişiklik yapılmasına yönelik hazırlanan 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