



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/3

06.10/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : SEPETLİPINAR
PAFTA NO : G23C03A4A, G23C02B3C, G23C03A4D, G23C03A4C, G23C02C2B
G23C03D1A, G23C03D1B
KONU : LİMAN AMAÇLI İMAR PLANI TEKLİFİ
PLAN MÜELLİFİ : RAMOĞLU PLANLAMA MİM. MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Ramoğlu Planlama firmasının Belediyemize sunmuş olduğu 24.04.2024 tarih ve 12267 kayıt no.lu Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yeniköy Mevkii, Liman Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin üst ölçekli planlar kapsamında da değerlendirilmek suretiyle alınacak alınacak Meclis Kararları ile imar planına esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu talep İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.05.2024 tarih ve 68652 sayılı yazısı ile Belediye Meclisine iletilmiş olup, Belediye Meclisinin 04.06.2024 tarih ve 49 sayılı kararı ile değerlendirilmek üzere İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar Komisyonumuzca yapılan incelemede:

- Hazırlanan Liman Amaçlı İmar Planı Tekliflerinin 09.01.2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 4/Ç maddesi gereğince, 02.06.2021 tarihli ve 31499 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 01.06.2021 tarih ve 4052 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile FORD Otomotiv Sanayi Anonim Şirketi Özel Endüstri Bölgesi olarak plan edilen alanın kuzeyinde yer alan kıyı kenar çizginden itibaren kara yönündeki ilk 100 metrelik alanı ve kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kullanım izni alınan dolgu vasıflı alanda hazırlandığı,
- Fiili durumda FORD Otomotiv Sanayi Anonim Şirketine ait Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 12.02.2002 tarihinde onaylı 1/1000 ölçekli Yeniköy İskelesi İmar Planı’nın bulunduğu ve önerilen yeni plan teklifinin mevcut iskeleye eklemeler yapılması, mevcut iskelenin doğusunda ve batısında ilave dolgu alanları oluşturularak kapasitesinin artırılması, mevcut yaklaşım yolu ve rampanın genişletilmesi makasıyla hazırlandığı,
- Plan açıklama raporunda liman alanında yapılacak kapasite artışının üretim artışından kaynaklı ihtiyaç duyulacak daha büyük tonajlı gemilerin yanaşmasını sağlamak maksadıyla hazırlandığının belirtildiği,
- Kıyı kenar çizgisinin kara tarafındaki ilk 100 metrelik kısımda 168216,603 m², kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında 214027,113 m² olmak üzere toplam 382243,716 m² ilave liman alanı önerildiği,
- 7185,601 m² olan mevcut iskeleye 4818.678 m² ilave yapılarak iskelenin toplam 12004,279 m² kapasiteye yükseltildiği, 340,00 m² olan mevcut dolfene 126,387 m² ilave yapılarak toplam dolfen alanının 466,387 m² kapasiteye yükseltildiği, mevcutta 86,677 m² olan dolfen bağlantı yolunun 40,691 m² ilave yapılarak 127,368 m² ye yükseltildiği
- Teklif edilen ilave liman alanlarında yapılaşma koşullarının Emsal: 1.50, Yençok: 15.00 m olarak belirtildiği,
- Teklif edilen dolgu amaçlı imar planının geri sahasının meri 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında “Depolama Alanı” kullanımına sahip olduğu ve yakın çevresindeki liman



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

kullanımını destekleyen “Küçük Sanayi Alanı”, “Komut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, “Serbest Bölge” gibi kullanımların yer aldığı,

- Söz konusu alanın 20 metre ve 15 metre genişliğindeki imar yolları ile çevrelendiği, Hususları tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, İzmit Körfezi Bütünleşik Kıyı Alanları Planı açısından bakıldığında bahse konu değişikliklerin yapılması konusunda olumsuz bir durum bulunmadığı, geri sahası ile birlikte düşünüldüğünde yoğunluk artışı ve donatı eksilmesine yol açmadığı ve geri sahasında yer alan kullanımları destekler nitelikte olduğu, bu bağlamda nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen uygulama ve nazım imar planı değişikliği tekliflerinin onaylanmasında sakınca bulunmadığı komisyonumuzca oybirliği ile mütalaa edilmiştir.

Levent Mustafa SOYCAN
Üye

Muzaffer CAN
Üye

Şakir ÖZKARAASLAN
Üye

Ünal DEMİR
Üye

Murat KILIÇ
İmar Komisyonu Başkanı



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/ 4

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

06/02/2025

MAHALLESİ : YEŞİLYURT
PAFTA NO : G23C05D1C - G23C05D2D
ADA/PARSEL : 1272/3 - 1278/3 - 1277/1-2
TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PLAN MÜELLİFİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Yeşilyurt Mahallesi sınırlarında 1272 ada 3 parsel, 1278 ada 3 parsel, 1277 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazlarda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.01.2025 tarih ve 18 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlanıp, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29.01.2025 tarih ve 115.01.06-84133 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 04.02.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 3. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 04.02.2025 tarih ve 15 sayılı kararı ile 5393 S. Kanun'un 24. Maddesine istinaden İmar Komisyonumuza havale edilmiştir.

İmar Komisyonumuzca yapılan incelemede;

- Hazırlanan plan değişikliği teklifinin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.01.2025 tarih ve 18 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı,
- Konut alanı olarak planlı 1277 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazlar ile doğusunda planlı park alanı arasındaki sınırın; Taşınmazların üzerinden geçen enerji nakil hattına göre yeniden düzenlendiği ve bu sayede ada formunun yapılaşmaya daha uygun hale getirildiği,
- Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölgede tamamlanan imar uygulaması çalışmaları sonrasında 1272 ada 3 parsel ve 1278 ada 3 parsel no.lu taşınmazlar arasında yapılacak hisse düzenlemesine altlık oluşturmak maksadıyla ada sınırlarında düzenlemeler yapıldığı,
- Yapılan düzenlemeler sonrasında herhangi bir yoğunluk artışı yaşanmadığı, sosyal donatı alanları ve yeşil alanlarda herhangi bir azalma meydana gelmediği,

Hususları tespit edilmiştir.

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, onaylı ve yürürlükte bulunan üst ölçekli planlar ve plan hükümleri ile ilgili mevzuat hükümleri yönünden İmar Komisyonumuzca incelenmiş olup; oy birliği ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanlığına arz olunur.

Levent Mustafa SOYCAN

Üye

Muzaffer CAN

Üye

Şakir ÖZKARAASLAN

Üye

Ünal DEMİR

Üye

Murat KILIÇ

İmar Komisyonu Başkanı



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/5

02.02/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : FATİH
PAFTA NO : G23C10A2C-2D
ADA/PARSEL : 2890/14-15
TEKLİF SAHİBİ : FİKRİ ERENOĞLU
PLAN MÜELLİFİ : ARDA AYGÖREN İMAR PLANLAMA

İlçemiz Fatih Mahallesi sınırlarında 2890 ada 14 ve 15 parsel no.lu taşınmazları içeren alanda konut alanı ve imar yolu sınırlarında düzenlemeler yapılması hususlarını içeren, taşınmaz maliklerince hazırlatılıp belediyemize sunulan ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29.01.2025 tarih ve 115.01.06-84136 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 04.02.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 4. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 04.02.2025 tarih ve 16 sayılı kararı ile 5393 S. Kanun'un 24. Maddesine istinaden İmar Komisyonumuza havale edilmiştir.

İmar Komisyonumuzca yapılan incelemede;

- Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin onaylı ve yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı,
- Teklif sahibi vatandaşların mülkiyetlerindeki taşınmazları bir araya getirmek suretiyle toplu yapı yapılmasına imkan sağlamak maksadıyla plan değişikliğine konu taşınmazlar üzerinde planlı imar yolu sınırlarında düzenlemeler yapıldığı,
- Konut alanı yüzölçümünde bir değişiklik yaşanmaması adına 2890 ada 14 parsel no.lu taşınmazın kuzeyinde otopark düzenlendiği,
- Yapılan düzenlemelerin nüfus yoğunluğu artışına ve donatı eksilmesine sebebiyet vermediği,

Hususları tespit edilmiştir.

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, onaylı ve yürürlükte bulunan üst ölçekli planlar ve plan hükümleri ile ilgili mevzuat hükümleri yönünden İmar Komisyonumuzca incelenmiş olup; oy birliği ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanlığına arz olunur.

Levent Mustafa SOYCAN
Üye

Muzaffer CAN
Üye

Şakir ÖZKARAASLAN
Üye

Ünal DEMİR
Üye

Murat KILIÇ
İmar Komisyonu Başkanı