



T.C.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/ 23

1.1/06/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliğine İtiraz

MAHALLESİ : KULLAR MERKEZ

PAFTA NO : G23C05C2B

ADA/PARSEL : 1280/2-3-4-5

İTİRAZ SAHİBİ : İBRAHİM ÇAVUŞ (28.04.2025 tarihli ve 12733 kayıt no.lu dilekçe)

PLAN MÜELLİFİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Kullar Merkez Mahallesi sınırlarında G23C05C2B no.lu uygulama imar planı paftasında kalan; 1280 ada 2, 3, 4 ve 5 parsel no.lu taşınmazlarda hazırlanıp Belediyemiz Meclisi'nin 07.01.2025 tarih ve 5 sayılı kararı, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2025 tarih ve 99 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 16.04.2025 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya asılmış ve yasal askı süresi içerisinde belediyemize 1 adet itiraz dilekçesi sunulmuştur.

Askı süresi içerisinde bahse konu imar planı değişikliği ile ilgili Belediyemize sunulan 1 adet itiraz dilekçesi değerlendirilmek üzere İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.05.2025 tarih ve 115.01.06-91292 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilmiş olup; 03.06.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 6. maddesinde görüşülerek Belediye Meclisi'nce 5393 S. Kanun'un 24. Maddesine istinaden İmar Komisyonumuza havale edilmiştir.

İmar Komisyonumuzca yapılan incelemede; Yasal askı süresi içerisinde sunulan 28.04.2025 tarihli ve 12733 kayıt no.lu itiraz dilekçesinin 1280 ada 5 parsel no.lu taşınmaz maliki İbrahim ÇAVUŞ'a ait olduğu ve taşınmazının kuzeyindeki imar yolunda yapılan düzenlemenin iptal edilerek imar yolunun parsel sınırına geri alınmasını talep ettiği anlaşılmıştır.

İtiraz dilekçesi ile sunulan talep onaylı ve yürürlükte bulunan üst ölçekli planlar ve plan hükümleri ile ilgili mevzuat hükümleri yönünden İmar Komisyonumuzca incelenmiş olup; Söz konusu taşınmazın tarım alanı olarak düzenlenmesi öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerektirdiğinden, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarını ve değişikliklerini onaylama yetkisi Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne ait olduğundan, yetki aşımı yönünden uygulama imar planında herhangi bir değişiklik yapılamayacağına oybirliği ile karar verilmiştir.

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/ 22

0.4/06/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : OVACIK
PAFTA NO : G23B25C4A-4B-4C-4D, G23B25D3A-3B-3C-3D, G23C05A2B, G23C05B1A-1C-1D-2D-3A
ADA/PARSEL : 241, 242, 250, 252, 253, 261, 1302, 1304, 1307, 1308, 1309
NO.LU İMAR ADALARI
TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Ovacık Mahallesi sınırlarında toplu işyerleri alanı olarak planlı 241, 242, 250, 252, 253, 261, 1302, 1304, 1307, 1308, 1309 no.lu imar adaları ve çevresinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.02.2025 tarih ve 92 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine uygun olarak hazırlanıp, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28.02.2025 tarih ve 115.01.06-85909 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 04.03.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 10. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 04.03.2025 tarih ve 30 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 Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.02.2025 tarih ve 92 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı,
- Ovacık Mahallesi sınırlarında 241, 242, 250, 252, 261, 1302, 1304, 1307, 1308, 1309 no.lu imar adalarının meri imar planlarında toplu işyerleri alanı olan kullanımlarının; Mevzuatta ve plan notlarında belirtilen hususlar çerçevesinde Halihazırda üzerinde gerçekleşen faaliyetlere daha uyumlu karşılık gelecek şekilde "T1 Ticaret Alanı" olarak düzenlendiği,
- T1 Ticaret Alanı olarak düzenlenen imar adalarında yapılaşma koşullarının halihazırdaki kullanımlarla uyumlu olacak şekilde belirlendiği,
- 241 ve 242, 261 no.lu imar adalarında yapılaşma koşullarının Emsal:1.80, Yençok: 6 kat olarak belirlendiği,
- 1302, 1304, 1307, 1308 ve 1309 no.lu imar adalarında yapılaşma koşullarının Emsal:1.50, Yençok: 5 kat olarak belirlendiği,
- 250 ve 252 no.lu imar adalarında yapılaşma koşullarının Emsal:1.00, Yençok: 3 kat olarak belirlendiği,
- 242 ada 14 parsel no.lu taşınmazın güneyinde yer alan otopark alanı olarak planlı alanın "T1 Ticaret Alanı" kullanımına dahil edildiği, kaldırılan otopark alanı kullanımına eşdeğer olacak şekilde toplu işyeri kullanımında kalan 1286 no.lu imar adasının bir kısmının otopark alanı olarak bir kısmının da park alanı olarak düzenlendiği ve imar yollarında yapılan düzenlemeler ile birlikte alanda yapılacak imar uygulamasının altlığının da oluşturulduğu,

T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

- Orman Genel Müdürlüğüne ait olan Resmi Kurum Alanı olarak planlı 250 ada 14 parsel nolu taşınmazın doğusunda yer alan 250 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12 ve 16 parsel nolu taşınmazlar ile arasında yer alan toplu işyerleri alanı olarak belirtilen kısımlarının herhangi bir imar yoluna cephesi bulunmadığından kadastral durumuna uygun olacak şekilde Resmi Kurum Alanı olarak düzenlendiği,
 - Mülkiyeti Orman Genel Müdürlüğüne ait meri imar planında bir kısmı Park Alanı kullanımında kalan 253 ada 4 nolu parselin Resmi Kurum Alanı olarak düzenlendiği,
 - Resmi Kurum Alanı kullanımında kalan 253 ada 5 nolu parselde Atıksu Terfi Merkezi Alanı, 253 ada 6 nolu parselin Su Deposu Alanı olarak kullanılabilmesi amacıyla bahse konu parsellerin “Teknik Altyapı Alanı” olarak düzenlendiği
 - İmar yolları ve imar adaları sınırlarında 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde yapılan üst ölçekli imar planı değişikliği kararlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planına aktarıldığı,
 - Hâlihazırda bulunan Kilez Deresinin (Çuhane Deresi) imar planlarına aktarılmasıyla birlikte civarında yer alan kullanımların düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile birlikte alanda yapılan düzenlemelerin üst ölçekli imar planlarına aktarılmasına dair hazırlanan 1/25.000 ölçekli nazım ve 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği tekliflerine ilişkin yapılan üst ölçekli imar planı değişikliği kararlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planına aktarıldığı,
- 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; Levent Mustafa SOYCAN ‘ın ret oyuna karşılık oy çokluğu ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanlığına arz olunur.

Levent Mustafa SOYCAN

Üye



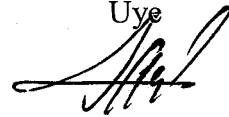
Muzaffer CAN

Üye



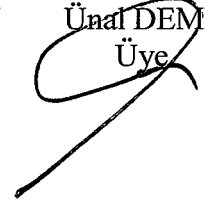
Şakir ÖZKARAASLAN

Üye



Ünal DEMİR

Üye



Murat KILIÇ

İmar Komisyonu Başkanı

