



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi	19.06.2025
	Karar No	304
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.05.2025	2025-4231991
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 19.06.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 304 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele İlçesi, Karşıyaka ve Seymen Mahalleleri, G23.c.03.c.2.c-2.d-3.a-3.b, G23.c.04.d.1.d-4.a uygulama imar planı paftaları, 650, 770, 771, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 789, 790, 792 No'lu adalara ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 12.12.2024 tarih ve 650 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süreci içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.05.2025 tarih ve 45. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Karşıyaka ve Seymen Mahallesi sınırları dahilinde, G23.c.03.c.2.c-2.d-3.a-3.b, G23.c.04.d.1.d-4.a uygulama imar planı paftası, 650, 770, 771, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 789, 790, 792 adalara ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 12.12.2024 tarih ve 650 sayılı kararı ile onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunun 8-b maddesine istinaden 06.01.2025-06.02.2025 tarihleri arasında askıya çıkartılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan ve Başiskele Belediye Meclisi'nin 08.04.2025 tarih ve 43 sayılı kararı ile değerlendirilen itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Başiskele Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Karşıyaka ve Seymen Mahalleleri, G23.c.03.c.2.c-2.d-3.a-3.b, G23.c.04.d.1.d-4.a uygulama imar planı paftaları dahilinde, E=0.90, Hmax=3kat yapılaşma koşuluna sahip Ticaret Alanı kullanımında kalan 650, 770, 771, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 789, 790, 792 No'lu imar adalarının;

-Bölgedeki talepler ve gelişen kentsel faaliyetlerde kullanılabilmesi adına E=0.90, Yençok=9.50 mt yapılaşma koşuluna sahip "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlenmesine,

-Park Alanı kullanımında kalan 171 ada 6, 10 ve 11 No'lu parsellerin, parsel malikleri ve Başiskele Belediyesi arasında devam etmekte olan kamulaştırma davasının çözümlenebilmesi ve kamulaştırma maliyeti çıkmaması ve üst ölçekli nazım imar planlarına da uyum sağlaması amacıyla 5/A-2/3, 0.40/0.80 yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine,

-774 ada 1 No'lu parsel ve batısındaki alanın bir kısmının Otopark Alanı olarak düzenlenmesine,

-Donatı eksilmesine yol açmamak adına 651 ada 6 No'lu parsel ve doğusundaki bir kısım alanın Park Alanı olarak düzenlenmesine,

-Söz konusu plan değişikliğine konu alandaki imar yollarının, nazım imar planlarına uyum sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesine,

-168 ve 169 No'lu adaların arasında yer alan 7 mt genişliğindeki imar yolunun, D-130 karayoluna direkt bağlanması trafik güvenliği ve sürekliliği açısından sakıncalı olması dolayısıyla kaldırılmasına,

-Yençok=2kat yapılaşma koşuluna sahip 484, 651 ve 791 No'lu adaların, civarda yer alan Toplu İşyeri Alanı kullanımındaki diğer alanlarla uyumlu olması adına Yençok=6.50 mt olacak şekilde düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin sunulduğu, Belediyemiz Meclisinin 12.12.2025 tarih ve 650 sayılı kararı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği



Sayfı



0004322159

yapılan itirazların kabul edildiği şekilde uygulama imar planına aktarı

görüldükçe onaylandığı ve 06.01.2025-06.02.2025 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı belirlenmiştir.

Başiskele Belediye Başkanlığı tarafından yapılan itiraz ile; bahse konu 12.12.2025 tarih ve 650 sayılı karar ile onaylanan, meri planda E=0.90, Hmax=3kat yapılaşma koşuluna sahip Ticaret Alanı kullanımında kalan 650, 770, 771, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 789, 790, 792 No'lu imar adalarının "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlenmesiyle birlikte, E=0.90, Yençok=9.50 mt olarak belirlenen yapılaşma koşullarının ilçe sınırları dahilinde yer alan konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı benzer taşınmazlar ile uyum sağlaması adına emsal değerinin E=0.80 olarak düzenlenmesini talep ettiği ve Başiskele Belediye Meclisinin 08.04.2025 tarih 43 sayılı kararı ile de uygun görüldüğü anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; Başiskele Belediye Başkanlığı tarafından, yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi ile ilgili 08.04.2025 tarih 43 sayılı meclis kararı ile sunulan, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-411068747** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 21.05.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 19.06.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele İlçesi, Karşıyaka ve Seymen Mahalleleri, G23.c.03.c.2.c-2.d-3.a-3.b, G23.c.04.d.1.d-4.a uygulama imar planı paftaları, 650, 770, 771, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 789, 790, 792 No'lu adalara ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 12.12.2024 tarih ve 650 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süreci içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Hasan ÖZDEMİR, Hasan SOBA, Mahmut YANDIK, Habibe ÇIRAK, Aykut BOZKURT, Hayrettin ÜNLÜ, Köksal GÜMÜŞ, Muzaffer BIYIK, Ahmet ORMAN, Murat KAYA, İsmail RAMAZANOĞLU, Engin GÜNEŞ, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Fatmanur ÇELİK, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ, Ercüment YILDIRIM, Murat KILIÇ, Recep DEMİREL, Hatice AKKAYA, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Parti Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK, Mustafa YAĞIZ'ın **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Erhan BALIKCI, Özgür ÇELİK, Gülcan GÜÇ DENİZCİ, Ozan YILMAZ, Erkan UYGUN, Tuğman KAYALI, Sertif GÖKÇE, Ünal EKŞİ, Mehmet TURAN, Mehmet Nuri PAŞA, Hakan KOREL, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Ahmet ÇALIK, Akın Bilge BAŞARAN, İlkey KAYA, Ali KARA ve DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER, Ayhan ERKAN ile İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK' ın **RET** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye