



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KALDIRGIDA ÖLÜMÜZ	Karar Tarihi	19.06.2025
	Karar No	301
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.11.2024	2024-3857579
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 19.06.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 301 sayılı karardır.		

KONU:

Başıskele İlçesi, Servetiye Cami Mahallesi, G23.c.14.c.1.a/1.b uygulama imar planı paftaları, 136 ada 14, 15 ve 16 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.05.2025 tarih ve 28. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Servetiye Cami Mahallesi, G23.c.14.c.1.a/1.b uygulama imar planı paftaları, 136 ada 14, 15 ve 16 No'lu parsellerde hazırlanan Başiskele Belediye Meclisi'nin 03.09.2024 tarih ve 73 sayılı kararı ile uygun görülen **UİP-411057324** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Servetiye Cami Mahallesi, G23.c.14.c.1.a/1.b uygulama imar planı paftaları, meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında Yuvacık Baraj Gölü Uzun Mesafeli Koruma Sınırı dahilinde "Diğer Tarım Alanı" ve küçük bir kısmı "Orman Alanı" kullanımında kalan 136 ada 14, 15 ve 16 No'lu parsellerin 1/25000 ölçekli nazım imar plan notunun 6.6.2. maddesinde "Diğer Tarım Alanı" olarak belirlenmiş alanlarda kamping, yayla turizmi ve ikinci konut alanları yapımına yönelik taleplerde; kadastro yoluna cephe sağlamak, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerini almak, plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlamak ve onaylanmak suretiyle 1/50000 Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılabilir" ifadesine istinaden 136 ada 15 ve 16 No'lu parsellerin tamamı ve 136 ada 14 No'lu parselin büyük bir kısmı "E=0.04, Hmax=2 Kat" yapılaşma koşulları ve tüm cephelerden 5.00 mt. çekme mesafesine sahip "Yayla Turizm Alanı"(Eko Turizm/Kırsal Turizm) olarak, 136 ada 14 No'lu parselin kalan kısmında ise "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu belirlenmiş olup bununla birlikte halihazırda yer alan yolların 10 ve 12 mt lik bağlantı yolu olarak bilgi amaçlı gösterildiği anlaşılmıştır.

Söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak çeşitli kurumlara görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Karayolları Genel Müdürlüğü, Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 14.02.2024 tarih ve 1457580 sayılı cevabi yazısı ile; "söz konusu kesimde herhangi bir proje ve kamulaştırma çalışmamız bulunmamaktadır.",

-Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 4803336 sayılı cevabi yazısı ile; "...talebe konu alanda "Yayla Turizm Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında 2863 sayılı Kanunu'nun kültür varlıklarının korunması mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır.",

-Orman Genel Müdürlüğü, Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü, Gölçük Orman İşletme Müdürlüğünün 13.03.2024 tarih ve 11266573 sayılı cevabi yazısı ile; "...yapılan ve ilan edilerek kesinleşen Orman Kadastro çalışmasına göre 136 ada 14 ve 15 parsel sayılı taşınmazların 6831 sayılı orman kanunu orman sayılmayan yerlerden olduğu...",

Sayfı:





0004322128

-TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü (Sakarya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğünün 2323197 sayılı cevabi yazısı ile; “söz konusu taşınmaz üzerinde Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı isabet etmemekle birlikte proje alanının değiştirilmesi ve genişletilmesi durumunda Teşekkülümüz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir...”

-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü, 15. Şube Müdürlüğünün 4523173 sayılı cevabi yazısı ile; “...Servetiye Cami Mahallesi, 136 ada 14, 15 ve 16 No’lu parsellerin bulunduğu alanın “Yayla Turizm Alanı” amaçlı imar planı yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı görüşüne varılmıştır...” ,

-Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın 15.01.2025 tarih ve 3342194 sayılı cevabi yazısı ile; “...söz konusu plan değişikliklerinin diğer parsel malikleri açısından emsal teşkil edecek olması, koruma bandında bulunan orman alanlarına ve flora çeşitliliğine geri dönüşü mümkün olmayan hasarlara sebebiyet vereceği, havzada nüfus, yapı ve kirlilik yoğunluğunu artıracak olması sebepleriyle Yuvacık Baraj Gölü Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanında turizm amaçlı imar planı değişiklikleri uygun görülmemektedir...” şeklinde görüş bildirdiği belirlenmiştir.

Sonuç olarak; her ne kadar Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nden gelen kurum görüşü olumsuz olsa da, Diğer Tarım Alanı ile ilgili hükümler kapsamında plan değişikliğini engeller bir unsur bulunmadığı değerlendirilerek söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, Yayla Turizm Alanı olarak düzenlenen kısımlarının, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri kataloğunda yer alan Eko Turizm Tesis Alanı lejandına uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/1000 ölçekli **UİP-411057324** 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. 11.06.2025

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

KARAR:

Başiskele İlçesi, Servetiye Cami Mahallesi, G23.c.14.c.1.a/1.b uygulama imar planı paftaları, 136 ada 14, 15 ve 16 No’lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye