



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KALİBRİTE ÇELİK	Karar Tarihi	19.06.2025
	Karar No	302
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.11.2024	2024-3857611
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 19.06.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 302 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele İlçesi, Servetiye Cami Mahallesi, G23.c.14.c.1.b uygulama imar planı paftaları, 145 ada 26 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.05.2025 tarih ve 29. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Servetiye Cami Mahallesi, G23.c.14.c.1.b uygulama imar planı paftası, 145 ada 26 No'lu parselde Başiskele Belediye Meclisinin 03.09.2024 tarihli ve 76 No'lu meclis kararı ile uygun görülen **UİP-411071563** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Başiskele Belediyesi, Servetiye Cami Mahallesi, G23.c.14.c.1.b uygulama imar planı paftası, 145 Ada 26 No'lu parselin 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Diğer Tarım Alanı" olarak planlı alanda kaldığı ve Yuvacık Baraj Gölü Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde yer aldığı, 1/25000 ölçekli nazım imar planı hükümlerinin 6.7. maddesinde yer alan "...Bu plan ile orman alanı olarak belirlenmiş alanlarda tüm uygulamalar 6831/3373 sayılı "orman kanunu" ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri çerçevesinde yapılacaktır. Planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın orman mülkiyetinde olan ve orman genel müdürlüğünce tahsisi yapılan alanlar, çevre ve orman bakanlığının uygun görüşü alınmak kaydı ile 1/50.000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir. Tahsis amacına uygun kullanılma adına hazırlanacak plan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olup, ayrıca bu alanlarda 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmayacaktır. Orman alanlarında plan değişikliği gerektirecek faaliyetler için ilgili bakanlığın onayı alınacaktır. Maden ocağı işletmesi taleplerinde 6.13. Maddede belirtilen koşullar geçerlidir. Bu planda orman olarak gösterilen alanlar içerisinde kalmakla birlikte kesinleşmiş yargı kararları ve/veya ilgili kurum görüşü ile orman alanı olmadığı belgelenen alanlarda, "6.6.2. Diğer tarım alanları" nda ifade edilen yapılaşma koşulları geçerlidir..." hükmü ve 6.6.2 maddesinde yer alan "...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 hazırlanmak ve onaylanmak suretiyle, 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ile 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları yapılmadan, aşağıdaki şart ve koşullarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılabilir... yayla turizmi alanları: yayla turizmine hizmet edecek tesislerin, doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış 1/500 ölçekli vaziyet planları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ilgili idarece uygun görülmeden inşaat ruhsatı verilemez. Yayla turizm alanlarında mülkiyet desaninin ve geleneksel yapının korunması esastır. Yayla alanlarında yapılacak yapılarda yapılaşma koşulu; en fazla inşaat alanı kat sayısı (e=emsal): 0.04, en fazla inşaat alanı: 400 m², en fazla yapı yüksekliği (hmax): 6,50 m..." hükmüne istinaden 1/1000 ölçekli G23.c.14.c.1.b uygulama imar planı paftası, 145 ada 26 No'lu parselin tüm cephelerden 5 mt yapı yaklaşma mesafesi ile E=0.04, Yençok=2 kat yapılaşma koşuluna sahip "Yayla Turizm Alanı" olarak planlanması, parsellere ulaşım sağlayacak 10 metrelik imar yolu için 145 ada 21 No'lu parselden yol amaçlı geçit hakkı tesis edilmesi ve "Genel Otopark Alanı" olarak planlanması ile ilgili uygulama imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu belirlenmiştir.

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





0004322139

-Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 14.08.2024 tarih ve 5544167 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, Gölcük Orman İşletme Müdürlüğünün 13.03.2024 tarih ve 11266573 sayılı cevabi yazısı ile; "...yapılan ve ilan edilerek kesinleşen Orman Kadastro çalışmasına göre 145 ada 26 parsel sayılı taşınmazın 6831 sayılı orman kanunu orman sayılmayan yerlerdendir."

-TEİAŞ Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü (Sakarya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğünün 08.07.2024 tarih ve 2553144 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..."

-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-1'd Uygulama İmar Planı Gösterimleri kataloğunda yer alan Eko Turizm Tesis Alanı lejanta uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/1000 ölçekli **UİP-411071563** 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.b uygulama imar planı paftaları, 145 ada 26 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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 OLAN, 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'ın **RET** ve İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK'ın **ÇEKİMSER** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye