



T.C.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/25

07/08/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : DÖNGEL
PAFTA NO : G23C09B1B- G23C09B1C- G23C09B2D- G23C09B3A- G23C09B4B
ADA/PARSEL : 417/20, 433/4,5,6,17, 743/1-2-3-4-14
TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Döngel Mahallesi sınırlarında 417 ada 20 parsel, 433 ada 4, 5, 6, 17 parsel ve 743 ada 1, 2, 3, 4, 14 parsel no.lu taşınmazlarda İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanıp; 26.06.2025 tarih ve 115.01.06-92729 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 01.07.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 3. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 01.07.2025 tarih ve 80 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 19.06.2025 tarih ve 303 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı,
- Meri imar planında park alanı olarak planlı alanda kalan 433 ada 4, 5, 6 ve 17 parsel no.lu taşınmazların konut alanı olarak düzenlendiği ve yapılaşma koşullarının içerisinde yer aldığı imar adasıyla uyumlu olacak şekilde "Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS:0.30/KAKS:0.60, Ön Bahçe Mesafesi: 5 metre, Yan Bahçe Mesafesi:3 metre" olarak belirlendiği, buna karşılık mülkiyeti aynı vatandaşlara ait 743 ada 25 14 parsel no.lu taşınmazın diğer tarım alanında kalan kısımlarının park alanı olarak düzenlendiği,
- Bir kısmı afete maruz bölge kapsamında diğer tarım alanı kullanımında, bir kısmının ise park alanı kullanımında kalan 743 ada 1, 2, 3 ve parsel no.lu taşınmazların jeolojik açıdan yapılaşmaya uygun kısımlarının "Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS:0.30/KAKS:0.60, Ön Bahçe Mesafesi: 5 metre, Yan Bahçe Mesafesi:3 metre" yapılaşma koşullarıyla konut alanı olarak düzenlendiği, afete maruz bölge olarak belirlenmiş kısımlarının ise park alanı olarak düzenlendiği,
- 417 ada 20 parsel no.lu taşınmazın daha önceki planlarda konut alanı kullanımında kalmaktayken afete maruz bölge olarak ilan edilmesinden dolayı park alanı olarak düzenlenen kısımlarının, mikrobölgeleme etüt raporunda afete maruz bölge sınırlarının güncellenmesi sonrası "Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS:0.30/KAKS:0.60, Ön Bahçe Mesafesi: 5 metre, Yan Bahçe Mesafesi:3 metre" yapılaşma koşullarıyla konut alanı olarak düzenlendiği,
Hususları tespit edilmiştir.



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

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; konunun daha kapsamlı değerlendirilebilmesi için 1 ay ek süre talep edilmesine 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.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/26

07/08/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : DOĞANTEPE
PAFTA NO : G24D01D4A
ADA/PARSEL : 180/12-13
TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Doğantepe Mahallesi sınırlarında 180 ada 12 ve 13 parsel no.lu taşınmazlar arasındaki 10 metre genişliğindeki imar yolu güzergahlarında düzenlemeler yapılması maksadıyla Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.07.2025 tarih ve 390 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanıp; 01.08.2025 tarih ve 115.01.06-94643 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 05.08.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 3. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 05.08.2025 tarih ve 87 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 Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarih ve 390 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı,
 - Bahse konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılacak imar uygulaması çalışmalarına altlık oluşturulması maksadıyla hazırlandığı,
 - 180 ada 12 ve 13 parsel no.lu taşınmazlar arasında planlı 10 metre genişliğindeki imar yolu güzergahının ve ada sınırlarında düzenlemeler yapıldığı,
 - Yapılan düzenlemeler sonrasında herhangi bir yoğunluk artışı ve sosyal donatı alanlarında 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.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/27

1.1/08/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : GENEL
PAFTA NO : GENEL
ADA/PARSEL : GENEL
TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PLAN MÜELLİFİ : ARDA AYGÖREN İMAR PLANLAMA

İlçemiz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan yerleşime uygunluk verilerinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 31.12.2024 tarihli OLUR'u ile onaylanan "Kocaeli İli, Başiskele, İzmit ve Kartepe İlçelerini kapsayan yaklaşık 18954 hektarlık alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" verilerine göre düzenlenmesi maksadıyla, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.05.2025 tarih ve 264 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlatılıp; 01.08.2025 tarih ve 115.01.06-94653 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 05.08.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 4. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 05.08.2025 tarih ve 88 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 Belediye Meclisinin 15.05.2025 tarih ve 264 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca olası jeolojik tehlikelerin (heyelan, kaya düşmesi, deprem, su baskını vb.) ortaya konması ile sivilaşma, şişme, oturma, taşıma, yerel zemin sınıfları gibi zeminlerin mühendislik parametrelerinin belirlenmesi ve çalışılan alanın yerleşime uygunluk durumunun yeniden tespit edilmesi hedeflenerek İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu çalışmalarının tamamlandığı,
- İlçemiz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan yerleşime uygunluk verilerinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 31.12.2024 tarihli OLUR'u ile onaylanan "Kocaeli İli, Başiskele, İzmit ve Kartepe İlçelerini kapsayan yaklaşık 18954 hektarlık alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" verilerine göre yeniden düzenlendiği,
- Yapılan düzenlemeler sonucunda yerleşime uygunluk verilerinin güncellenmesi haricinde, imar planı kullanım kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı

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.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/ 28

12. /08/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : VEZİRCİFTLİĞİ-KARADENİZLİLER

PAFTA NO : G23C05A1B-1C-1D-2A

**ADA/PARSEL : 1227/1, 1224/7-8, 315/7 NO.LU PARSELİN GÜNEYİNDEKİ VE
1100/11 NO. LU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ TESCİL DIŞI ALANLAR
TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

İlçemiz Vezirciftliği Mahallesi sınırlarında 1227 ada 1 parsel, 1224 ada 7 ve 8 parsel ve 315 ada 7 no.lu parselin güneyindeki tescil dışı alan ve Karadenizliler Mahallesi sınırlarında 1100 ada 11 parsel no.lu taşınmazın doğusundaki tescil dışı alanda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.07.2025 tarih ve 394 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanıp; 01.08.2025 tarih ve 115.01.06-94654 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 05.08.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 5. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 05.08.2025 tarih ve 89 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 Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarih ve 394 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı,
- Park Alanı olarak planlı 1227 ada 1 parsel no.lu taşınmazın Spor Tesis Alanı olarak düzenlendiği ve yapılaşma koşullarının Emsal:1.00, yençok:2 kat olarak belirlendiği,
- Spor Tesis Alanı olarak düzenlenen park alanına karşılık 1224 ada 7 ve 8 no.lu parsellerin, 315 ada 7 parselin güneyindeki ve 1100 ada 11 parsel no.lu taşınmazın doğusundaki tescil dışı alanların park alanı olarak düzenlendiği,
- Yapılan düzenlemeler sonrasında herhangi bir yoğunluk artışı ve sosyal donatı alanlarında 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

Muzaffer CAN

Şakir ÖZKARAASLAN

Ünal DEMİR

Üye

Üye

Üye

Üye

Murat KILIÇ
İmar Komisyonu Başkanı