



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/23

04/09/2025

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 oybirliği ile kabul edilmiştir.

Meclis Başkanlığına arz olunur.

Levent Mustafa SOYCAN
Üye

Muzaffer CAN
Üye

Şakir ÖZKARAAŞLAN
Üye

Ünal DEMİR
Üye

Murat KILIÇ
İmar Komisyonu Başkanı



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/30

08./09/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : KARADENİZLİLER

PAFTA NO : G23C05A1B-2A-2B-2C, G23C05B1D

ADA/PARSEL : 1072, 1073, 1074, 1098, 1120, 1123, 1235, 1236, 1237 VE 1238

TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Karadenizliler Mahallesi sınırlarında 1072, 1073, 1074, 1098, 1120, 1123, 1235, 1236, 1237 ve 1238 no.lu imar adalarında İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanıp; 29.08.2025 tarih ve 115.01.06-96283 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 02.09.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 5. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 02.09.2025 tarih ve 95 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 üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak hazırlandığı,
- Plan değişikliğine konu imar adalarında mevcut yapılaşma koşullarının TAKS değeri belirtilmeksizin Ayrık Nizam, 2 kat olarak belirlenmiş olduğu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 6. Bendinde belirtilen hususlara istinaden TAKS'ın maksimum %40 olarak hesaplanabileceği,
- Söz konusu imar adalarında parsel yüzölçümlerinin ve halihazırdaki yapılaşmanın imar planı kararlarıyla uyumsuz olması sebebiyle oluşan problemlerin çözülmesi adına plan değişikliğine konu imar adalarında yapı nizamının değiştirilmek istendiği,
- 1072, 1073, 1074, 1098, 1120, 1123, 1235, 1236, 1237 ve 1238 no.lu imar adalarında TAKS değeri verilmeksizin Ayrık Nizam, 2 kat olarak belirlenmiş yapılaşma koşullarının; Blok Nizam, 2 kat, TAKS:0.40/KAKS:0.80 olarak düzenlendiği,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarının 2. Özel Hükümler başlığı altında "2.17. Planda Blok nizam verilen adalarda; imar yönetmeliğine bağlı kalmak şartıyla, ikişerli üçerli veya daha fazla blok tipi oluşturacak şekilde cephe düzenlemeye; ayrık yapılaşmaya da müsait parsellerde mevcut yapılar dikkate alınarak ayrık nizam düzenlemeye Belediyesi yetkilidir." notunun ilave edildiği

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 oybirliği 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