



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	13.11.2025
	Karar No	607
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.07.2025	2025-4344346
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 13.11.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 607 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Ovacık Mahallesi, G23.b.25.c.4.a-4.b-4.c-4.d, G23.b.25.d.3.a-3.b-3.c-3.d, G23.c.05.a.2.b, G23.c.05.b.1.a-1.c-1.d-2.d-3.a uygulama imar planı paftaları, 241, 242, 250, 252, 253, 261, 1302, 1304, 1307, 1308, 1309 No'lu imar adaları ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16.10.2025 tarih ve 60. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Ovacık Mahallesi, G23.c.05.a.2.b, G23.b.25.c.4.a-4.b-4.c-4.d, G23.b.25.d.3.a-3.b-3.c-3.d-4.c, G23.c.05.b.1.a-1.b-1.c-1.d-2.d-3.a-3.d uygulama imar planı paftaları, 241, 242, 250, 252, 253, 261, 1285, 1268, 1302, 1304, 1307, 1308, 1309, 198 No'lu imar adaları ve çevresine ilişkin hazırlanan ve Başiskele Belediye Meclisinin 01.07.2025 tarih ve 78 sayılı kararı ile uygun görülen **UİP-411097754** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Ovacık Mahallesi, G23.c.05.a.2.b, G23.b.25.c.4.a-4.b-4.c-4.d, G23.b.25.d.3.a-3.b-3.c-3.d-4.c, G23.c.05.b.1.a-1.b-1.c-1.d-2.d-3.a-3.d uygulama imar planı paftaları dâhilinde;

-Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Toplu İşyeri Alanı kullanımında kalan 241, 242, 250, 252, 261, 1302, 1304, 1307, 1308, 1309 No'lu adaların halihazırdaki faaliyetleri ile plan notlarındaki tanımlarıyla örtüşmemesi hasebiyle mevzuatta olması gereken tanımlara ve çalışma alanlarına karşılık gelecek şekilde **"T1 Ticaret Alanı"** olarak,

-E=1.80, Yençok=18.50 yapılaşma koşuluna sahip 241/9-10, 242/1-14-15-17, 261/2 No'lu parsellerin yapı yaklaşma mesafeleri değişmeksizin, yapılaşma koşullarının Emsal:1.80, Yençok: 6 kat olarak,

- Emsal:1.00, Yençok: 9.50 yapılaşma koşuluna sahip 241/1-2, 250/2-3-4-5-6-7-12-13-16-17-18 ve 252/2-3-4-5-6-7 No'lu parsellerin yapı yaklaşma mesafeleri değişmeksizin, yapılaşma koşullarının Emsal:1.00, Yençok: 3 kat olarak,

-Mevcutta E=1.50, Yençok: 5 Kat yapılaşma koşuluna sahip 1302/2-3-4, 1304/1 No'lu parsellerin mevcut yapılaşma koşulları değişmeksizin **"T1 Ticaret Alanı"** olarak,

-Mevcutta Emsal:1.00, Yençok: 9.50 yapılaşma koşuluna sahip 1307/1, 1308/1-2 ve 1309/1-2-3-4-5 No'lu parsellerin bir kısmının yapı yaklaşma mesafeleri değişmeksizin, yapılaşma koşullarının Emsal:1.50, Yençok: 5 kat olarak düzenlenmesiyle birlikte alanda yapılacak olan imar uygulamasına altlık oluşturacak şekilde imar yollarının revize edilmesine,

-Meri imar planlarında 1307 ada 1 parselin güneyinde yer alan Otopark Alanı kullanımının kavşak noktasına yakın olması sebebiyle güvenlik açısından tehlike oluşturabileceği öngörülerek **"T1 Ticaret Alanı"** kullanımına dâhil edilmesine, kaldırılan Otopark Alanı kullanımlarına eşdeğer olacak şekilde Toplu İşyeri Alanı kullanımında kalan 1309 No'lu adanın bir kısmının **"Otopark Alanı"** olarak, bir kısmının ise **"Park Alanı"** olarak düzenlenmesine,

-Orman Genel Müdürlüğüne ait olan E=1.00, Hmax=4 kat yapılaşma koşuluna sahip Resmi Kurum Alanı olarak planlı 250 ada 14 parsel No'lu taşınmazın doğusunda yer alan 250 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12 ve 16 parsel No'lu taşınmazlar ile arasında yer alan toplu işyerleri alanı olarak belirtilen kısımlarının herhangi bir imar yoluna cephesi bulunmadığından kadastral durumuna uygun olacak şekilde yapılaşma koşulları değişmeksizin **Resmi Kurum Alanı** kullanımına dahil edilmesine, kaldırılan toplu işyeri alanının 242 ada 14 No'lu parselin güneyinde yer alan Otopark Alanının 242 ada 14 No'lu parselde teklif edilen **T1 Ticaret Alanına** dahil edilmesine,

Sayfı:





0004671553

-242 ada 14 ve 17 No'lu parseller civarında yapılacak imar uygulamasına altlık oluşturulması amacıyla söz konusu parsellerin güneyinde yer alan tescil harici alanda ada ayırım sınırlarının yeniden düzenlenmesine,

-Mülkiyeti Orman Genel Müdürlüğüne ait meri imar planında bir kısmı E=1.00, Hmax=4 kat yapılaşma koşuluna sahip Resmi Kurum Alanı, bir kısmı Park Alanı kullanımında kalan 253 ada 4 No'lu parselin tamamının **Resmi Kurum Alanı** olarak düzenlenmesine,

-E=1.00, Hmax=4 kat yapılaşma koşuluna sahip Resmi Kurum Alanı kullanımında kalan 253 ada 5 No'lu parselin Atıksu Terfi Merkezi olarak, 253 ada 6 No'lu parselin ise Su Deposu Alanı olarak kullanılabilmesi amacıyla bahse konu parsellerin yoldan 5 mt, diğer tüm cephelerden 3 mt yapı yaklaşma mesafesi ile E=0.20, Hmax=2 kat yapılaşma koşullarına sahip **"Teknik Altyapı Alanı"** olarak düzenlenmesine,

-198 No'lu adanın formunun Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan gelen kavşak projesine göre yeniden düzenlenmesine,

-Hâlihazırda bulunan Kilez Deresinin (Çuhane Deresi) ve dereye ilişkin servis amaçlı oluşturulan Park Alanının imar planlarına aktarılmasıyla birlikte civarında yer alan kullanımların formlarının ve imar yollarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliğinin Belediyemiz Meclisi'nin 13.02.2025 tarih ve 92 sayılı kararı ile kabul edilen 1/50.000 ölçekli çevre düzeni, 1/25.000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, 1307/1, 1308/1-2, 1309/1-2 No'lu parsellerin bulunduğu "T1 Ticaret Alanı" kullanımının yapı yaklaşma mesafeleri değişmeksizin, yapılaşma koşullarının Emsal:1.00, Yençok:3 kat olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-411097754** şeklinde (PİN) Plan İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 05.11.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.11.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Ovacık Mahallesi, G23.b.25.c.4.a-4.b-4.c-4.d, G23.b.25.d.3.a-3.b-3.c-3.d, G23.c.05.a.2.b, G23.c.05.b.1.a-1.c-1.d-2.d-3.a uygulama imar planı paftaları, 241, 242, 250, 252, 253, 261, 1302, 1304, 1307, 1308, 1309 No'lu imar adaları ve çevresine 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, TOPUZBerna ABİŞ, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Şener SÖĞÜT, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, İrfan ALTINTAŞ, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ, Recep DEMİREL, Hatice AKKAYA, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, İsmail AYSU, Sertan KULAÇ, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Meclis Grubu Üyeleri; 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, Gülcan GÜÇ DENİZCİ, Ozan YILMAZ, Erkan UYGUN, Tuğman KAYALI, Sertif GÖKÇE, Mehmet TURAN, Mehmet Nuri PAŞA, Hakan KOREL, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Ahmet ÇALIK, İlkey KAYA, Ali KARA ile 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

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye