



T.C.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/33

12./11/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : SEPETLİPİNAR
PAFTA NO : G23C03C1B, G23C03C1C
KONU : LİMAN (DOLFEN) AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN MÜELLİFİ : RAMOĞLU PLANLAMA MİM. MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Ramoğlu Planlama firmasının Belediyemize sunmuş olduğu 03.10.2025 tarih ve 31862 kayıt no.lu dilekçe ile Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Sepetlipınar Mahallesi, Liman Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve Liman (Dolfen) Amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; 06.07.2011 tarih ve 27986 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce incelenip onaylanmak üzere hazırlandığını ve Belediyemizce değerlendirilmek suretiyle alınacak Meclis Kararı ile imar planına esas kurum görüşümüzün talep edildiği bildirilmiştir.

Söz konusu talep İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 31.10.2025 tarih ve 100299 sayılı yazısı ile Belediye Meclisine iletilmiş olup, Belediye Meclisinin 04.11.2025 tarih ve 108 sayılı kararı ile değerlendirilmek üzere İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar Komisyonumuzca yapılan incelemede, İlçemiz Sepetlipınar Mahallesi sınırlarında, G23C03C1B ve G23C03C1C no.lu uygulama imar planı paftalarında yer alan, mülkiyeti Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş.'ye ait olan alanın Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 25.02.1993 ve 29.09.2003 tarihlerinde "Tahmil ve Tahliye İskeleleri ve Dolgu Alanı için Uygulama İmar Planı"nın onaylandığı, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 09.04.2010 tarihinde Tahmil ve Tahlil İskelesi Dolgu Planlarına ilaveten hazırlanan "Kocaeli Yeniköy Mevkii, Liman Alanı Uygulama İmar Planı"nın onaylandığı, daha sonra Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 03.07.2020 tarihinde "Kocaeli ili, Başiskele İlçesi, Yeniköy Mevkii İlave Liman Alanı Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları"nın onaylandığı tespit edilmiştir. Teklif edilen Liman (Dolfen) Amaçlı nazım ve uygulama imar plan değişikliğinde; kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer alan alana ilişkin 16.12.2021 tarihli Kullanma İzni Sözleşmesi bulunduğu, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 03.07.2020 tarihinde onaylanan planda yer alan Liman Alanının 689,20 m2 'lik kısmının iptal edildiği, yerine 224,52 m2 büyüklüğünde "Dolfen/Platform" alanı düzenlendiği hususları tespit edilmiştir.

Sonuç olarak alanda mevcutta yer alan ve onaylı dolgu amaçlı imar planı bulunan, İzmit Körfezi Bütünleşik Kıyı Alanları Planı ilgili plan notu kapsamında değişiklik yapılmasında mevzuat anlamında bir engel bulunmayan Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Sepetlipınar Mahallesi, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer alan Liman Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Liman (Dolfen) Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

111/11/2025



T.C.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

ile denize daha fazla dolgu yapılmaması için doğu yönünde yer alan liman alanının bir kısmının iptal edilerek kalan kısmın "Dolfen/Platform" olarak yeniden düzenlenmesini içeren teklif Levent Mustafa SOYCAN'ın ret oyuna karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Levent Mustafa SOYCAN

Üye

Muzaffer CAN

Üye

Şakir ÖZKARAASLAN

Üye

Ünal DEMİR

Üye

Murat KILIÇ

İmar Komisyonu Başkanı



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/ 34

19/11/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : SEPETLİPINAR
PAFTA NO : G23C03D3B, G23C03D3C
ADA/PARSEL : 191/3
TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Sepetlipınar Mahallesi sınırlarında 191 ada 3 parsel no.lu taşınmazın yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi amacıyla İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanıp 31.10.2025 tarih ve 115.01.06-100300 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; 04.11.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 4. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 04.11.2025 tarih ve 109 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 teklifi ile 191 ada 3 parsel no.lu taşınmazın batısındaki 15 m genişliğindeki imar yolu ve 191 ada 1 parsel no.lu taşınmaz ile arasındaki yapı yaklaşma mesafesinin Mülga Yeniköy Belediyesi Meclisince 12.10.2001 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ve Mülga Yeniköy Belediyesince düzenlenen 11.11.2008 tarih ve 55 sayılı İmar Durumu Belgesinde 5 metre olarak belirlendiği, taşınmaz üzerinde bu yapı yaklaşma mesafelerine göre işlem yapıldığı ve daha sonra yapılan plan revizyonu çalışmalarında yapı yaklaşma mesafelerinin sehven Meri İmar Planındaki şekilde düzenlendiği anlaşılmıştır.

Taşınmaz maliklerinin taşınmazlarında yeni yatırımlar yapma isteği üzerine yapı yaklaşma mesafelerinde sehven yapılan hatanın fark edilmesi sonucunda yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesinin talep edildiği ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile 191 ada 3 parsel no.lu taşınmazın batısındaki 15 m genişliğindeki imar yolu ve komşu parsellerle arasındaki çekme mesafesinin 5 metre olarak düzenlendiği 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