



T.C.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2026/10

05/03/2026

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : KARADENİZLİLER
PAFTA NO : G23C05A2A-2B-2C-2D, G23C05B1A-1D
ADA/PARSEL : 797, 798, 799, 800, 803, 804, 806, 807, 808, 809, 8013, 817, 827, 828,
830, 832, 1075, 1132 VE 1135 NO.LU İMAR ADALARI
TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Karadenizliler Mahallesi sınırlarında 797, 798, 799, 800, 803, 804, 806, 807, 808, 809, 8013, 817, 827, 828, 830, 832, 1075, 1132 ve 1135 no.lu imar adaları ve çevresinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanıp; 27.02.2026 tarih ve 115.01.06-107375 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 03.03.2026 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 3. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 03.03.2026 tarih ve 32 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 12.02.2026 tarih ve 72 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı,
- "Depolama Alanı" kullanımında kalan söz konusu adalarda plan fonksiyonunun uzun yıllar boyunca talep görmediği, parsellerin büyük bir bölümünde fiili olarak üretim faaliyetlerinin yürütüldüğü ancak mevcut plan, fonksiyonu sebebiyle ruhsatlandırılmadığı, ayrıca depolama alanları için belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri nedeniyle parsellerde yapılaşma haklarının etkin kullanılmadığı, bu durumun taşınmaz maliklerinin mağduriyetine yol açtığı gerekçeleri ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.02.2026 tarih ve 72 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile söz konusu imar adalarının "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlendiği,
- Planların kademeleri birlikteliği ilkesi gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının üst ölçekli planlara uygun hale getirilmesi maksadıyla hazırlanan plan değişikliği teklifi ile Depolama Alanı olarak planlı 797, 798, 799, 800, 803, 804, 806, 807, 808, 809, 8013, 817, 827, 828, 830, 832, 1075, 1132 ve 1135 no.lu imar adalarının Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak düzenlendiği,
- Depolama Alanı olarak düzenlenen imar adalarında yapılaşma koşullarında ve yapı yaklaşma mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı,
- Yapılan düzenlemelerin herhangi bir donatı azalması ve yoğunluk artışına sebebiyet vermediği,

Hususları tespit edilmiştir.



T.C.
BAŞISKELE 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 Levent Mustafa SOYCAN'ın ret oyuna karşılık oyçokluğu 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