

Komisyon Toplantı Tarihi ve No:	06./08/2026/.10.
Konusu	"Kat Karşılığı İnşaat Yapımı"
Evrakın Geldiği Müdürlük, Tarih ve Sayısı	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 31.07.2026 tarih ve 756.02-116521 sayılı yazısı
Evrakın Havale Edildiği ,Meclis Toplantı Tarihi,Gündem Numarası	Karar Tarihi : 04.08.2026 ; Karar No:114; gündemin 10. maddesi

KOMİSYON RAPORU

Belediye sınırlarımız içerisinde, Bahçecik Mahallesi, **491 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsel numaralı** taşınmazların, onaylı ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İma Planı'nda "Emsal (E) = 1.20, Hmax. 4 Kat" yapılaşma koşullarında, "Ticaret Alanı" olarak planlı, yaklaşık 7.684 m2 yüzölçümlü bölümünün; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine uygun olarak, "Kat Karşılığı İnşaat Yapımı" yöntemi/modeli ile ihale edilmesi, ihale şartnamesi hazırlanması, asgari paylaşım oranlarının belirlenmesi, ihale işlemlerinin yürütülmesi ve sözleşme imzalanması dahil olmak üzere Belediye Başkanına, ihale işlemlerini gerçekleştirmek için Belediye Encümenine, Belediye Meclisinin görev ve yetkilerini belirleyen 18. Maddesi (e) fıkrası ile, Belediye Encümeninin görev ve yetkilerini belirleyen 34. Maddesi (g) fıkrası gereğince yetki verilmesi ile ilgili, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 31.07.2026 tarih ve 756.02-116521 sayılı teklif yazısı Belediyemiz Meclis Başkanlığına sunulmuş olup; 04.08.2026 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantısında gündemin 10. Maddesinde görüşülen konu, Belediye Meclisinin 04.08.2026 tarih ve 114 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede :

- Bahçecik Mahallesi **491 ada 2 parsel** numaralı, 4.081,31 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın, onaylı ve yürürlükte bulunan uygulama imar planında 20 m. genişlikte planlanan imar yolu içerisinde kalan kısmı hariç kalan bölümü "Emsal (E) =1.20, H max: 4 Kat" yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olduğu,
- Bahçecik Mahallesi **491 ada 3 parsel** numaralı, 1.331,37 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın, onaylı ve yürürlükte bulunan uygulama imar planında 20 m. genişlikte planlanan imar yolu içerisinde kalan küçük bir kısmı hariç kalan bölümü "Emsal (E) = 1.20, H max: 4 Kat" yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olduğu,
- Bahçecik Mahallesi **491 ada 4 parsel** numaralı, 1.137,27 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın onaylı ve yürürlükte bulunan uygulama imar planında 20 m. genişlikte planlanan imar yolu içerisinde kalan küçük bir kısmı hariç kalan bölümü "Emsal (E) =1.20, H max: 4 Kat" yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olduğu,

KOMİSYON ÜYELERİ

Ercüment YILDIRIM
Komisyon Başkanı
(İznil)

Hüseyin DUMAN
Komisyonu Üyesi

Faruk KELEŞ
Komisyonu Üyesi

Hasan BOSTAN
Komisyonu Üyesi

Samet KARATAY
Komisyonu Üyesi

Komisyon Toplantı Tarihi	06./08/2026 / 10
Konusu	"Kat Karşılığı İnşaat Yapımı"
Evrakın Geldiği Müdürlük, Tarih ve Sayısı	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 31.07.2026 tarih ve 756.02-116521 sayılı yazısı
Evrakın Havale Edildiği ,Meclis Toplantı Tarihi,Gündem Numarası	Karar Tarihi : 04.08.2026 ; Karar No:114; gündemin 10. maddesi

KOMİSYON RAPORU

- Bahçecik Mahallesi **491 ada 5 parsel** numaralı, 183,51 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın, onaylı ve yürürlükte bulunan uygulama imar planında tamamı "Emsal (E) = 1.20, H max: 4 Kat" yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olduğu,
- Bahçecik Mahallesi **491 ada 6 parsel** numaralı, 2.832,00 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın, onaylı ve yürürlükte bulunan uygulama imar planında 20 m. genişlikte planlanan imar yolu içerisinde kalan küçük bir kısmı hariç kalan bölümleri kısmen "Dini Tesis Alanı" , kısmen "Park Alanı" i, kısmen de "Teknik Altyapı Alanı" olarak planlı olduğu,
- Bahçecik Mahallesi **491 ada 7 parsel** numaralı, 10.844,01 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın, onaylı ve yürürlükte bulunan uygulama imar planında 20 m. genişlikte planlanan imar yolu, "Teknik Altyapı Alanı", "Park Alanı", "Dini Tesis Alanı" olarak planlı bölümleri hariç kalan kısmı "Emsal (E) = 1.20, H max: 4 Kat" yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olduğu;
- Bahse konu yan yana taşınmazları kapsayan alanda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden, arazi ve arsa düzenlemesi (şuyulandırma) yapılması karar altına alınmış olduğu; hazırlanan parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve diğer dokümanlar Başiskele Belediye Encümeninin 09.06.2026 tarih ve 250 sayılı kararı, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 01.07.2026 tarih ve 2813 sayılı kararı ile onaylanmış ve 09.07.2026-07.08.2026 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya asılmış olduğu; askı süresi içerisinde herhangi bir talep ve itiraz dilekçesi sunulmadığından İmar Uygulamasının Başiskele Belediye Encümeninin 11.08.2026 tarih ve 325 sayılı kararı ile kesinleştirildiği, tescil işlemleri ile ilgili sürecin devam ettiği, onaylanan ancak henüz tapu tescil işlemleri tamamlanmamış imar uygulaması ile "**Kat Karşılığı İnşaat Yapımı**" işine konu "**Ticaret Alanı**" olarak planlı, 7.683,97 m² yüzölçümlü taşınmazın "491 ada 12 parsel" olarak numaralandırıldığı;
- Söz konusu taşınmazların, "**Ticaret Alanı**" olarak planlı 7.683,97 m² yüzölçümlü bölümünde (yeni: 491 ada 12 parsel), Belediyemiz bütçe imkanları kullanılmaksızın kamu yararına en verimli şekilde değerlendirilmesi, kentsel dönüşüm sağlaması ve Belediyemize gelir getirmesi amacıyla; **[Konut ve İş Merkezi ile otopark];** taşınmazların Dini Tesis Alanı olarak planlı bölümünde ise "Cami" yapılması planlandığı ve projelendirildiği;

KOMİSYON ÜYELERİ

Ercüment YILDIRIM
Komisyon Başkanı
(İzlnli)

Hüseyin DUMAN
Komisyonu Üyesi

Faruk KELEŞ
Komisyonu Üyesi

Hasan BOSTAN
Komisyonu Üyesi

Samet KARATAY
Komisyonu Üyesi

Komisyon Toplantı Tarihi	06./08/2026 /10
Konusu	“Kat Karşılığı İnşaat Yapımı”
Evrakın Geldiği Müdürlük, Tarih ve Sayısı	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 31.07.2026 tarih ve 756.02-116521 sayılı yazısı
Evrakın Havale Edildiği ,Meclis Toplantı Tarihi,Gündem Numarası	Karar Tarihi : 04.08.2026 ; Karar No:114; gündemin 10. maddesi

KOMİSYON RAPORU

- Onaylı ve Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin 3.1. maddesinde Ticaret Alanları'nın şöyle tanımlandığı:

“3.1.TİCARET ALANLARI

3.1.1. İmar planları ile belirlenen ticaret alanları üzerinde, imar planı ve plan notları ile getirilen yapılaşma kararları doğrultusunda; inşaat ve bayındırlık işleri, toptan ve perakende satış yapan işyerleri, lokanta ve oteller, ulaştırma ve haberleşme hizmetleri yürüten iş yerleri, mali kurumlar, sigorta, taşınmaz mallara ait işler ve yardımcı iş hizmetleri sunan işyerleri, tıbbi hizmetler, sosyal, eğlence ve kültür hizmetleri sunan işyerleri ve kişisel hizmetler sunan işyerleri yapılabilir.

3.1.2. Ticaret alanlarında kamu ve özel mülkiyete konu olan parsellerde parsel alanının tümü otopark yapılmak istendiğinde avam projesi ve yeri Belediye tarafından uygun bulunmak ve UKOME kararı alınmak koşulu ile plan değişikliğine gerek kalmaksızın otopark yapılabilir. Plan lejantında belirtilen Emsal (E) değeri içerisinde kalmak şartı ile katlı otopark yapılabilir. Kapalı ve katlı otoparkların ilgili mevzuat hükümlerine uygun olması gereklidir.

* Belediyemiz Plan, Proje ve Etüt Birimimizce hazırlanan taslak vaziyet planı ve avam proje incelendiğinde:

- Söz konusu taşınmazların, “Ticaret Alanı” olarak planlı 7.683,97 m² yüzölçümlü bölümünde (yeni: 491 ada 12 parsel) toplam 16.649,86 m² inşaat alanlı ofis ve dükkanlardan oluşan 4 blok ile, 2. Bodrum Katta 128 adet araçlık kapalı otopark, 1. Bodrum Katta 95 araçlık kapalı otopark, 26 adet araçlık ise açık otopark planlandığı,
- Avam projeye göre, Toplam İnşaat Alanları ile, Bağımsız Bölüm Sayısı ve yüzölçümlerinin aşağıdaki gibi olduğu:

KOMİSYON ÜYELERİ

Ercüment YILDIRIM
Komisyon Başkanı
(Gzlinli)

Hüseyin DUMAN
Komisyonu Üyesi

Faruk KELEŞ
Komisyonu Üyesi

Hasan BOSTAN
Komisyonu Üyesi

Samet KARATAY
Komisyonu Üyesi

Komisyon Toplantı Tarihi

06./08/2026 /10

Konusu

“Kat Karşılığı İnşaat Yapımı”

Evrakın Geldiği Müdürlük, Tarih ve Sayısı

Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 31.07.2026 tarih ve 756.02-116521 sayılı yazısı

Evrakın Havale Edildiği ,Meclis Toplantı Tarihi,Gündem Numarası

Karar Tarihi : 04.08.2026 ; Karar No:114; gündemin 10. maddesi

KOMİSYON RAPORU

TOPLAM İNŞAAT ALANI		
BLOK	KAT	ALAN
	2. BODRUM KAT	4.822,54 M ²
	1. BODRUM KAT	4.822,54 M ²
A BLOK	ZEMİN KAT	273,70 M ²
B BLOK	ZEMİN KAT	443,42 M ²
C BLOK	ZEMİN KAT	1.446,86 M ²
C BLOK	1. KAT	1.373,20 M ²
C BLOK	2. KAT	1.373,20 M ²
C BLOK	3. KAT	1.373,20 M ²
D BLOK	ZEMİN KAT	360,60 M ²
D BLOK	1. KAT	360,60 M ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI		16.649,86 M ²

KOMİSYON ÜYELERİ

Ercüment YILDIRIM
Komisyon Başkanı
(Gizli)

Hüseyin DUMAN
Komisyonu Üyesi

Faruk KELEŞ
Komisyonu Üyesi

Hasan BOSTAN
Komisyonu Üyesi

Sameer KARATAY
Komisyon Üyesi

Komisyon Toplantı Tarihi

06./08/2026 /10

Konusu

“Kat Karşılığı İnşaat Yapımı”

Evrakın Geldiği Müdürlük, Tarih ve Sayısı

Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 31.07.2026 tarih ve 756.02-116521 sayılı yazısı

Evrakın Havale Edildiği ,Meclis Toplantı Tarihi,Gündem Numarası

Karar Tarihi : 04.08.2026 ; Karar No:114; gündemin 10. maddesi

KOMİSYON RAPORU

A BLOK - BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN TABLOSU

Bağımsız Bölüm No	NET Alan(m ²)	BRÜT Alan(m ²)
DÜKKAN-1-	103,50 m ²	113,00 m ²
DÜKKAN-2-	129,90 m ²	140,00 m ²

B BLOK - BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN TABLOSU

Bağımsız Bölüm No	NET Alan(m ²)	BRÜT Alan(m ²)
DÜKKAN-1-	108,45 m ²	115,00 m ²
DÜKKAN-2-	102,75 m ²	110,00 m ²
DÜKKAN-3-	183,45 m ²	197,00 m ²

C BLOK - BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN TABLOSU

Bağımsız Bölüm No	NET Alan(m ²)	BRÜT Alan(m ²)
DÜKKAN-1-	1.166,70 m ²	1.230,00 m ²
DÜKKAN-2-	146,30 m ²	157,00 m ²
DÜKKAN-3-	82,65 m ²	90,00 m ²
DÜKKAN-4-	81,20 m ²	88,00 m ²
DÜKKAN-5-	83,00 m ²	90,00 m ²
DÜKKAN-6-	83,00 m ²	90,00 m ²
DÜKKAN-7-	83,00 m ²	90,00 m ²
DÜKKAN-8-	83,00 m ²	90,00 m ²
DÜKKAN-9-	83,00 m ²	90,00 m ²
DÜKKAN-10-	82,80 m ²	89,00 m ²
DÜKKAN-11-	83,00 m ²	90,00 m ²
DÜKKAN-12-	85,60 m ²	94,00 m ²
183,00 m ² dükkanlara bağımlı teras alanı		
78 ADET OFİS	33,35 m ²	45,00 m ²

D BLOK - BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN TABLOSU

Bağımsız Bölüm No	NET Alan(m ²)	BRÜT Alan(m ²)
DÜKKAN-1-	124,05 m ²	135,00 m ²
DÜKKAN-2-	160,35 m ²	170,00 m ²
OFİS (1. KAT)	286,15 m ²	305,00 m ²

(Handwritten signatures)

Komisyon Toplantı Tarihi	06/08/2026 /10
Konusu	“Kat Karşılığı İnşaat Yapımı”
Evrakın Geldiği Müdürlük, Tarih ve Sayısı	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 31.07.2026 tarih ve 756.02-116521 sayılı yazısı
Evrakın Havale Edildiği ,Meclis Toplantı Tarihi,Gündem Numarası	Karar Tarihi : 04.08.2026 ; Karar No:114; gündemin 10. maddesi

KOMİSYON RAPORU

- Projenin kesinleşmesi ile, yukarıda belirtilen Toplam İnşaat Alanı, Bağımsız Bölüm Sayısı ve yüzölçümleri ile, otopark sayısında değişiklikler olabileceği,
- İdareye (Belediyeye kalacak asgari bağımsız bölüm (dükkan/ofis/daire) paylaşım oranının (asgari % olarak) / (asgari nakit şartının belirlenmesi gerektiği,
- Meclis yetkisi/kararı alındıktan sonra, projenin kesinleştirilmesini müteakip, Taşınmaza ait tapu ve imar bilgilerini, Arsa Değerinin Tespitini, Yapılacak Proje ve Toplam İnşaat Maliyeti Tespitini ve Asgari İdare (Belediye) Paylaşım Oranını içeren “Tahmini Bedel Tespit Komisyon Raporu”nun İdarece hazırlanması, Şartnamenin hazırlanması, bunların Belediye Encümenince onaylanması ve Belediye Encümenince İhalenin yapılması adımları ile sürecin devam edeceği ve sonuçlandırılacağı hususları görülmüştür.

Sonuç olarak;

- Belediye sınırlarımız içerisinde, Bahçecik Mahallesi, **491 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsel numaralı** taşınmazların, onaylı ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İma Planı’nda “Emsal (E) = 1.20, Hmax. 4 Kat” yapılaşma koşullarında, “Ticaret Alanı” olarak planlı, 7.683,97 m² yüzölçümlü bölümünün (yeni: 491 ada 12 parsel); Belediyemiz bütçe imkanları kullanılmaksızın kamu yararına en verimli şekilde değerlendirilmesi, kentsel dönüşüm sağlaması ve Belediyemize gelir getirmesi amacıyla; 12886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine uygun olarak, **“Kat Karşılığı İnşaat Yapımı”** yöntemi/modeli ile ihale edilmesi, ihale şartnamesi hazırlanması, asgari paylaşım oranlarının belirlenmesi, ihale işlemlerinin yürütülmesi ve sözleşme imzalanması dahil olmak üzere Belediye Başkanına, ihale işlemlerini gerçekleştirmek için Belediye Encümenine, Belediye Meclisinin görev ve yetkilerini belirleyen 18. Maddesi (e) fıkrası ile, Belediye Encümeninin görev ve yetkilerini belirleyen 34. Maddesi (g) fıkrası gereğince yetki verilmesi hususunun **daha ayrıntılı değerlendirilmesi adına, 1 (bir) ay ek süre talep edilmesi** oy birliği ile uygun görülmüştür.
Meclis Başkanlığına arz olunur.

KOMİSYON ÜYELERİ

Ercüment YILDIRIM
Komisyon Başkanı

Cizirli

Hüseyin DUMAN
Komisyon Üyesi

Faruk KELEŞ
Komisyon Üyesi

Hasan BOSTAN
Komisyon Üyesi

Samet KARATAY
Komisyon Üyesi