



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

c.7. /10/2024

Sayı : 2024/26

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : KARŞIYAKA, SEYMEN
PAFTA NO : G23C03C2C-2D-3A-3B, G23C04D1D-4A
ADA/PARSEL : 650, 770, 771, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 789, 790, 792 NO.LU İMAR ADALARI
TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PLAN MÜELLİFİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Karşıyaka ve Seymen Mahalleleri sınırlarında 650, 770, 771, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 789, 790, 792 kapsayan alanda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.08.2024 tarih ve 398 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlanıp; İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.09.2024 tarih ve 115.01.06-75583 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 01.10.2024 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 3. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 01.10.2024 tarih ve 90 sayılı kararı ile 5393 S. Kanun'un 24. Maddesine istinaden İmar Komisyonumuza havale edilmiştir.

İmar Komisyonumuzca yapılan incelemede;

- Hazırlanan teklifin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.08.2024 tarih ve 398 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı,
- Meri imar planında Ticaret Alanı olarak planlı 650, 770, 771, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 789, 790, 792 no.lu imar adalarının 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında gelen talepler ve gelişen kentsel faaliyetler doğrultusunda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlenmesinden dolayı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da bu fonksiyona çevrildiği,
- Park alanı olarak planlı 171/6, 10 ve 11 parsel no.lu taşınmazların taşınmaz malikleri ve belediyemiz arasında devam eden kamulaştırma davalarının çözülmesi ve kamulaştırma külfetinden belediyemizin kurtarılması maksadıyla onaylı nazım imar planına uygun olarak ticaret alanı olarak düzenlendiği,
- 774 ada 1 parsel no.lu taşınmazın ve batısındaki alanın bir kısmının otopark alanı olarak düzenlendiği,
- 651 ada 6 parsel ve doğusundaki bir kısım alanın park alanı olarak düzenlenerek alanda donatı eksilmesi yaşanmadan ulaşım şemasının yeniden düzenlendiği,
- Planlama alanındaki imar yollarının onaylanan nazım imar planına uygun olarak yeniden düzenlendiği,
- 168 ve 169 no.lu imar adaları arasında planlı 7 metre genişliğindeki imar yolunun D-130 karayoluna direk bağlanmasının trafik güvenliği ve sürekliliği açısından sakıncalı görüldüğünden kaldırıldığı,
- 484, 651 ve 791 no.lu imar adalarındaki taşınmazların Yençok: 2 kat olarak planlı yapı yüksekliklerinin, imar planlarımızdaki diğer toplu işyerleri fonksiyonuyla uyumlu olacak ve bu fonksiyona daha uygun olacak şekilde 6.50 m olarak düzenlendiği, konut dışı kentsel çalışma alanı olarak düzenlenen imar adalarında yapılaşma koşullarının Emsal: 0.90, yençok: 9.50 m olarak belirlendiği,



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

- Yapılan düzenlemelerin herhangi bir donatı eksilmesine sebep olmadığı ve yoğunluk artışına sebep vermediği,
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

Üye

Muzaffer CAN

Üye

Şakir ÖZKARAASLAN

Üye

Ünal DEMİR

Üye

Murat KILIÇ

İmar Komisyonu Başkanı



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2024/27

09 /10/2024

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : AYDINKENT
PAFTA NO : G23C09B2B-G23C10A1D
ADA/PARSEL : 1063/8, 9, 10 – 1064/5 – 1065/1
TEKLİF SAHİBİ : CEMİLE KARAASLAN
PLAN MÜELLİFİ : ARDA AYGÖREN İMAR PLANLAMA

İlçemiz Aydınkent Mahallesi sınırlarında 1063 ada 8, 9, 10 parsel, 1064 ada 4 parsel ve 1065 ada 1 parsel no.lu taşınmazları içeren alanda konut alanı, park alanı ve imar yollarında düzenlemeler yapılması hususlarını içeren, taşınmaz maliklerince hazırlatılıp belediyemize sunulan ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.09.2024 tarih ve 115.01.06-75585 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 01.10.2024 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 4. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 01.10.2024 tarih ve 91 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 16.05.2024 tarih ve 202 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı,
 - Teklif sahibi vatandaşların mülkiyetlerindeki taşınmazları bir araya getirmek suretiyle toplu yapı yapılmasına imkan sağlamak maksadıyla imar yolu, park alanı ve konut alanı sınırlarında düzenlemeler yapıldığı,
 - Yapılan düzenlemelerin nüfus yoğunluğu artışına ve donatı eksilmesine sebebiyet vermediği,
- 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



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2024/28

(A. /10/2024

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : SEPETLİPINAR
PAFTA NO : G23C03D2A-2B-2C-2D
KONU : LİMAN AMAÇLI İMAR PLANI TEKLİFİ

Kocaeli Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 05.09.2024 tarihli ve E-53881601-622.02-10356042 sayılı yazısı ile Belediyemize sunmuş olduğu Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yeniköy Mevkii, Autoport Limanına dair 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin üst ölçekli planlar kapsamında da değerlendirilmek suretiyle alınacak alınacak Meclis Kararları ile imar planına esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu talep İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.09.2024 tarih ve 75826 sayılı yazısı ile Belediye Meclisine iletilmiş olup, Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarih ve 100 sayılı kararı ile değerlendirilmek üzere İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar Komisyonumuzca yapılan incelemede:

- Hazırlanan Liman Amaçlı İmar Planı Teklifleri ile Mülga Bayındırlı ve İskan Bakanlığınca 07.02.2001 tarihinde onaylanan Yeniköy Arpalık Mevkii İskele ve Dolgu Alanı 1/1000 ölçekli imar planı ile planlanan 42270 m².lik alan ve 12.01.2010 tarihinde onaylanan Yeniköy İlave İskele Dolgu Alanı İmar Planı ile 25286 m² yüzölçümlü alanın ilave edilmesi suretiyle 67556 m².ye çıkan depolama sahasının kapasitesinin artırılması maksadıyla hazırlandığı,
 - Plan açıklama raporu incelendiğinde; Talep sahibi firmanın 67556 m² büyüklükteki liman ve depolama sahasında hali hazırda, 650.000 adet araç ve 2.000.000 ton genel kargo elleçleme kapasitesinin olduğu ve yıllık ortalama 230 civarında Ro-Ro (Roll on-Roll off) gemisi ve 200 civarında genel kargo gemisine hizmet verdiği, teklif edilen dolgu amaçlı imar planı sonrasında liman tesisinin 1.150.000 adet araç ve 2.500.000 ton genel kargo elleçleme kapasitesine ulaşmasının hedeflendiği, aynı zamanda gemi kabul kapasitesinin Ro-Ro gemisi tarafında yıllık ortalama 250 civarında, genel kargo gemisi tarafında ise 300 civarında olmasının öngörüldüğü belirlenmiştir.
 - Teklif edilen liman amaçlı imar planının geri sahası meri imar planlarında "Depolama Alanı" kullanımına sahip olup, yakın çevresinde liman kullanımını destekleyen "Küçük Sanayi Alanı", "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", "Serbest Bölge" gibi kullanımlar yer aldığı belirlenmiştir. Bölgenin halihazırda konut kullanımını dönüştürmek adına Belediyemizce üretim ağırlıklı bir alana dönüşmesi anlamında gerek kullanımlar gerekse ulaşım açısından yeniden planlanan alanda yapılması öngörülen yatırımın olumlu bir etki yaratacağı düşünülmektedir.
 - Teklif edilen ilave liman alanlarında yapılaşma koşullarının Emsal: 0.20, Yençok: 9.50 m olarak belirtildiği,
- Hususları tespit edilmiştir.

(Handwritten signatures and a large checkmark)



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

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 şeridi içerisinde bulunan AutoPort Liman İşletmeleri A.Ş.'nin mevcut iskelesine ilave "Liman Alanı"na ilişkin hazırlanan 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı, 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi ile getirilen kullanımların bahse konu alanın geri sahasındaki ve yakın çevresindeki kullanımlar ile örtüşmesi ve birbirini desteklemesi, bulunduğu konum itibariyle kaldırılması ya da taşınmasının mümkün olmaması sebepleriyle söz konusu plan tekliflerinin onaylanmasında sakınca bulunmadığı komisyonumuzca oybirliği ile mütalaa edilmiştir.

Levent Mustafa SOYCAN
Üye

Muzaffer CAN
Üye

Şakir ÖZKARAASLAN
Üye

Ünal DEMİR
Üye

Murat KILIÇ
İmar Komisyonu Başkanı