



T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/35

08.12/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : FATİH
PAFTA NO : G23C10A2B
ADA/PARSEL : 463/1, 0/4624
TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Fatih Mahallesi sınırlarında 463 ada 1 parsel ve 4624 parsel no.lu taşınmazlarda İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanıp; 27.11.2025 tarih ve 115.01.06-101893 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 02.12.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 4. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 02.12.2025 tarih ve 115 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 16.10.2025 tarih ve 560 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı,
- Plan değişikliğine konu 463 ada 1 parsel ve 4624 parsel no.lu taşınmazların Belediye Hizmet Alanı olarak planlı olmasına rağmen vatandaş mülkiyetinde kalması ve çevresinde imar uygulaması çalışmalarının tamamlanmış olması sebebiyle kamulaştırma zorunluluğu bulunduğu,
- 12.12.2024 tarih ve 32750 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Köy Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 7. Maddesinde "... "İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir." Hükümüne istinaden bahse konu taşınmaza Başiskele Belediyesi'nin ihtiyacının bulunmadığı ve belediye üzerindeki kamulaştırma yükünün ortadan kaldırılması maksadıyla söz konusu taşınmazın bir kısmının T1 Ticaret Alanı, kalan kısmının da park alanı olarak düzenlendiği,
- Taşınmazın T1 Ticaret Alanı olarak düzenlenen kısımlarında yapılaşma koşullarının çevresindeki yapılaşma koşullarıyla uyumlu olacak şekilde A-3/5-3, TAKS:0.30/KAKS:0.90 olarak belirlendiği, 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 kabul edilmiştir.

Meclis Başkanlığına arz olunur.

Levent Mustafa SOYCAN
Üye

Muzaffer CAN
Üye

Şakir ÖZKARAASLAN
Üye

Ünal DEMİR
Üye

Murat KILIÇ
İmar Komisyonu Başkanı

T.C.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/36

08/12/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : MAHMUTPAŞA

PAFTA NO : G23C05A4C-4D, G23C05D1A

ADA/PARSEL : 142, 143, 144, 145, 146, 148 VE 149 NO.LU İMAR ADALARI

TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Mahmutpaşa Mahallesi sınırlarında 142, 143, 144, 145, 146, 148 ve 149 no.lu imar adalarında İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanıp; 27.11.2025 tarih ve 115.01.06-101896 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 02.12.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 5. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 02.12.2025 tarih ve 116 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 13.11.2025 tarih ve 611 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı,
 - Plan değişikliğine konu imar adalarının "Toplu İşyeri Alanı" olan kullanımlarının bölgeden gelen talepler doğrultusunda Ticaret Alanı olarak düzenlendiği,
 - Ticaret alanı olarak düzenlenen imar adalarındaki mevcut yapılaşma koşullarında herhangi bir düzenleme yapılmadığı,
- 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; Levent Mustafa SOYCAN'ın ret oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Meclis Başkanlığına arz olunur.

Levent Mustafa SOYCAN
Üye

Muzaffer CAN
Üye

Şakir ÖZKARAASLAN
Üye

Ünal DEMİR
Üye

Murat KILIÇ
İmar Komisyonu Başkanı



T.C.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/ 37

12/12/2025

Konu : Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

MAHALLESİ : AYDINKENT, YUVACIK YAKACIK
PAFTA NO : G23C09B2B, G23C10A1A-1D, G23C09B2C
ADA/PARSEL : 2707, 2942, 2943 NO.LU İMAR ADALARI VE ÇEVRESİ
TEKLİF SAHİBİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlçemiz Aydınkent ve Yuvacık Yakacık Mahalleleri sınırlarında 2707, 2942, 2943 no.lu imar adaları ve çevresinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanıp; 27.11.2025 tarih ve 115.01.06-10899 sayılı yazısı ekinde Belediyemiz Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 02.12.2025 tarihinde yapılan olağan Meclis toplantı gündeminin 6. maddesinde görüşülerek Belediye Meclis Başkanlığı'nın 02.12.2025 tarih ve 117 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 13.11.2025 tarih ve 614 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı,
- Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölgede imar uygulamasının sağlıklı yapılabilmesi ve altlık oluşturabilmesi adına nazım imar planındaki Gelişme Konut Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Park Alanı ve Kültürel Tesis Alanı kullanımlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin yapılan üst ölçekli plan değişikliğine uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki fonksiyon sınırlarının da yeniden 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; Levent Mustafa SOYCAN'ın ret oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Meclis Başkanlığına arz olunur.

Levent Mustafa SOYCAN

Üye

Muzaffer CAN

Üye

Şakir ÖZKARASLAN

Üye

Ünal DEMİR

Üye

Murat KILIÇ

İmar Komisyonu Başkanı



T.C.
BAŞISKELE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Başkanlığı

Sayı : 2025/ 38

Konu : Kırsal Mahalle Sınırları

11/12/2025

Başiskele Belediye Meclisi'nin 02.12.2025 tarihli 12. Olağan Meclis Toplantısında gündemin 7. Maddesini oluşturan Kırsal Mahalle Sınırlarının belirlenmesi ile ilgili teklif uygun görülerek komisyonumuza havale edilmiştir.

İmar Komisyonumuzca yapılan incelemede;

- İlçemiz sınırları içinde bulunan ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi oluşumu sırasında 5216 sayılı yasa kapsamında mahalle kapsamına alınan 8 adet köyümüzün, şehir merkezinden uzak olmaları sebebiyle şehir merkezindeki mahallelere nazaran daha az hizmet alması; Az hizmet almasına rağmen şehir merkezindeki mahallelerle aynı harç ve hizmet ücretlerine tabi olması sebebiyle mağduriyet yaşandığı,
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'na 15.10.2020 tarihinde eklenen Ek 3. Madde ile kırsal mahalleler tanımı getirildiği ve bu yasa kapsamında Aksığın, Camidüzü, Tepecik, Serindere, Kazandere, Servetiye Cami, Servetiye Karşı, Doğantepe ve Yuvacık Yakacık Mahallelerinin bu kapsamda değerlendirilmesinin teklif edildiği,
- Bahse konu Mahalleler; Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği'nin 4. Maddesi "Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi, Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu, Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması, Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi, İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması, Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması" gibi Kırsal Mahalle Tespiti kriterleri kapsamında incelenmiş ve Yuvacık Yakacık, Servetiye Karşı ve Doğantepe Mahallesinin kısmi olarak, Aksığın, Camidüzü, Tepecik, Serindere, Kazandere, Servetiye Cami Mahallelerinin ise tamamının Kırsal Mahalle olarak belirlenmesine karar verildiği hususları tespit edilmiştir.
- Yuvacık Yakacık, Servetiye Karşı ve Doğantepe Mahallelerinin Kırsal Mahalle sınırları kapsamı dışarısında bırakılan kısımlarına ilişkin koordinat listesi raporumuz ekinde sunulmuştur.

İlçemiz sınırları içerisinde yer alan Mahallelerimizin Kırsal Mahalle tespitine yönelik teklif; İlgili mevzuat hükümleri ve yönetmelikler yönünden İmar Komisyonumuzca incelenmiş olup, Kırsal Mahalle sınırlarının yukarıda belirtildiği şekli ile belirlenmesi oy birliği ile uygun görülmüştür.

Bilgilerinize sunulur.

Levent Mustafa SOYCAN

Üye

Muzafer CAN

Üye

Şakir ÖZKARAASLAN

Üye

Ünal DEMİR

Üye

Murat KILIÇ

İmar Komisyonu Başkanı