




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>KALEBİNCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	13.02.2025
	Karar No	93
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	13.01.2025	2025-3988917
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 13.02.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 93 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Döngel Mahallesi, G23-c-04-c nazım, G23.c.04.c.1.d uygulama imar planı paftasında kalan 107 ada 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 No'lu parsellere ilişkin Koruma Amaçlı 1/ 5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16/01/2025 tarih ve 78. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Başiskele ilçesi, Ş. Döngel Mahallesi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı kapsamında, 107 ada 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parsellere ilişkin hazırlanan koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve koruma amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Ş. Döngel Mahallesi, G23-c-04-c nazım ve G23-c-04-c-1-d uygulama imar planı paftası Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.02.2024 tarih ve 7005 sayılı kararı doğrultusunda, 107 ada 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 No'lu parsellerin meri 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları dâhilinde herhangi bir kullanım kararı bulunmadığı, eski planlar incelendiğinde söz konusu parsellerin "5/A-2/3, 0.40/0.80" yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmekle beraber;

-1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları dâhilinde 107 ada 3, 4 ve 5 No'lu parsellerin bir kısmı **160 kişi/Ha** yoğunluğa sahip "**Ticaret Alanı (T2)**" ve bir kısmı "**Park Alanı**" olarak, 6, 7 ve 8 No'lu parsellerin tamamının **160 kişi/Ha** yoğunluğa sahip "**Ticaret Alanı (T2)**" olarak,

-1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları dâhilinde 107 ada 3, 4 ve 5 No'lu parsellerin bir kısmı "**0.40/0.80**" yapılaşma koşuluna sahip "**Ticaret Alanı (T2)**" ve bir kısmı "**Park Alanı**" olarak, 6, 7 ve 8 No'lu parsellerin tamamının "**0.40/0.80**" yapılaşma koşuluna sahip "**Ticaret Alanı (T2)**" olarak düzenlenmesiyle birlikte plana ilişkin,

"1-Genel Hükümler

1.1- Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, tebliğ, yönetmelik, standartlar ve kültür varlıklarını koruma yüksek kurulu ilke kararları ile Başiskele İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri geçerlidir. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, bu planın onay tarihinden sonra kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, yönetmelikler, tebliğ, standartlar ve ilke kararlarında olan değişiklikler ve yeni hukuki metinler de plan veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır. Plan ve plan hükümlerinde belirtilen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.





1.2- Bu plan notları, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge K 4443 sayılı kararı ile "III. Derece Arkeolojik Sit Alanı" ilan edilen 107 ada 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 No'lu parsellerde geçerlidir.

1.3- Bu plan sınırları içerisinde yapılaşmalar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 10.10.2000 onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ile öngörülen yerleşime uygunluk haritalarında belirtilen hususlara göre yapılacaktır.

2-Özel Hükümler

2.1- III. Derece Arkeolojik Sit Alanında

a) Bu planda uygulama Başiskele İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile bütünleşecek şekilde yapılacaktır.

b) Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde belirlenen koşulların sağlanması ve koruma kurulundan izin alınmak koşuluyla tevhit ve ifraz konusunda belediyesi yetkilidir.

c) Belediye tarafından inşaat izni verilmeden önce, ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte Müze Müdürlüğüne koruma kuruluna iletilip, kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilir.

d) Temel kazısı ve mevcut yapılardaki güçlendirme çalışmaları sırasında herhangi bir kalıntıya rastlanması halinde; inşaat Belediyesince durdurularak, Müze Müdürlüğü ve Koruma Kurulu uzmanlarınca gerekli çalışmalar yapıldıktan sonra ilgili koruma kurulunca uygun görüldüğü takdirde inşaaata devamına belediyesince izin verilebilir.

e) Taş, toprak, kum, vb. alınamaz. kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakları açılmaz. toprak, cüruf, çöp, sanayi artığı ve benzeri malzeme dökülemez.

f) Yürürlükte bulunan planlara uygun olarak 3194 Sayılı İmar Kanununun 15, 16 ve 18 madde uygulaması yapılarak elde edilmiş parsellerin bulunduğu alanda, parsel sahiplerinin bilgisi dışında idarelerin tasarrufu ile yapılan plan değişikliği sonrası, yolun genişlemesi ve bedelsiz kamuya terk ettirilmesi durumunda söz konusu parsel için emsal/ kaks ve taks imar yolundan dolayı terkten önce sahip olduğu alan üzerinden verilir.

g) KAİP sınırları içindeki alanın genelini etkileyen bütüncül altyapı uygulamaları öncesi ilgili koruma bölge kurulu izni alınması zorunludur. Bütüncül altyapı çalışmaları dışında acil müdahale gerektiren hususların doğması halinde (su patlaması, kanalizasyon tıkanıklığı vb) müze müdürlüğü denetiminde belediyesi tarafından gerekli müdahale yapılabilir. Çalışma sonrasında müze müdürlüğüne hazırlanacak rapor bilgi amaçlı ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir ancak bu müdahalede kültür varlığına rastlanması durumunda kazı durdurularak ilgili koruma bölge kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.

h) 2) Bütüncül altyapı uygulamaları dışında bu hatlardan mevcut yapılara bağlantıyı sağlayan altyapı uygulamaları ise bu plan hükümlerine uygun olarak müze müdürlüğü denetiminde ilgili kurum ve kuruluşlarca gerçekleştirilecek, çalışma sonrasında müze müdürlüğüne hazırlanacak rapor bilgi amaçlı ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir. Bu çalışmalar esnasında kültür varlığına rastlanması durumunda kazı çalışmaları durdurularak ilgili koruma bölge kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.

i) 2. Derece Ticaret Alanı (T2)

Planlamanın desantrilizasyonu için önerilen 2. derece ticaret merkezleri hizmetler sektörünün yoğunlaştığı, bölgesel gereksinimlerin karşılandığı alt merkezlerdir.

Bu merkezler, bölgesinde öncelikle konut, sanayi ve diğer kentsel kullanımlara hizmet veren alanlardır.

Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, üst katlarda konut alanları yer alabilir.

Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike yada olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

Planda yer alan tali iş merkezleri üzerinde ifade edilen yoğunluk değerleri, alanda yer alacak konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğunun %60 karşılığını ifade eden değerdir."



şeklinde plan hükmü ve Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve planı teklifinin ilişkin nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenmiş olsa da teklif, Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, imar uygulaması görmüş bir alanda yeniden kamulaştırma maliyeti oluşturması sebebiyle eski uygulama imar planında ki gibi 107 ada 3, 4 ve 5 No'lu parsellerin tamamının Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Ticaret Alanı (T2)**” ve Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Ticaret Alanı**” olarak düzenlenmesi suretiyle Belediyemiz Meclisi'nin 11/07/2024 tarih ve 351 sayılı kararı ile tadilen uygun görülerek Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderildiği ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23/12/2024 tarih ve 7592 sayılı kararı ile de uygun görüldüğü belirlenmiştir.

Sonuç olarak; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanan ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23/12/2024 tarih ve 7592 sayılı kararı ile uygun görülen koruma amaçlı 1/5.000 ölçekli nazım ve koruma amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **KNİP-411059711** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış koruma amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve **KUİP-411059713** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış koruma amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.20.01.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.02.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Döngel Mahallesi, G23-c-04-c nazım, G23.c.04.c.1.d uygulama imar planı paftasında kalan 107 ada 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 No'lu parsellere ilişkin Koruma Amaçlı 1/ 5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Berna ABİŞ
Başkan V.

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye