



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALEDİNCA OLUYOR	Karar Tarihi	10.07.2025
	Karar No	395
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	13.06.2025	2025-4299651
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 10.07.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 395 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Yeniköy Mahallesi G23.c.08.b ve G23.c.09.a nazım, G23.c.08.b.2.b/2.c/3.b ile G23.c.09.a.1.d/4.a uygulama imar planı paftaları, Özel Proje Alanında kullanımların bir kısmının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 19.06.2025 tarih ve 112. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Başiskele İlçesi, Merkez (Yeniköy) Mahallesi, G23.c.08.b ve G23.c.09.a nazım imar planı G23.c.08.b.2.b/2.c/3.b ile G23.c.09.a.1.d/4.a uygulama imar planı paftaları, 851 ada ile 852 ada ve civarında hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Başiskele Belediyesi tarafından yürütülen imar uygulaması çalışmalarına altlık oluşturabilmek amacıyla Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Merkez (Yeniköy) Mahallesi, G23.c.2, G23.c.08.b ve G23.c.09.a nazım, G23.c.08.b.2.b/2.c/3.b ile G23.c.09.a.1.d/4.a uygulama imar planı paftalarında özel proje sınırları dâhilinde yer alan;

1/5000 ölçekli nazım imar planında Günübirlük Tesis Alanı kullanımında kalan 851 ada 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 30 No'lu parselin bir kısmı ile 31,32, 33, 34, 35, 36 parseller üzerinde inşaatı devam eden Termal Turizm Merkezinin yerinde yapılan inşaatın sınırlarına göre yeniden düzenlenmesi amacıyla 1, 2, 3, 4, 34, 35 ve 36 No'lu parsellerin tamamı ile 33 No'lu parselin bir kısmının çevre kullanımlar ile uyumlu olacak şekilde *Rekreasyon Alanı kullanımı olarak düzenlenmesi*,

Günübirlük Tesis Alanı kullanımında kalan 851 ada 5, 6, 7, 8, 33 No'lu parsellerin bir kısmı ile 31, 32 No'lu parsellerin tamamının Turizm Alanı kullanımı olarak düzenlenmesi,

Kaldırılan Günübirlük Tesis Alanı kullanımını karşılamak amacıyla 852 ada 1, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 18 No'lu parsellerin bir kısmının Turizm Alanı kullanımı olarak düzenlenmesi,

Bununla birlikte Rekreasyon Alanı kullanımında kalan 852 ada 24 No'lu parselin içerisinde yer alan su değirmeni kalıntısının kamu yararı göz önünde bulundurularak restore edilip kullanılabilmesi amacıyla bir kısmının Belediye Hizmet Alanı kullanımı olarak düzenlenmesi,

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise

Tüm cephelerden 5 metre çekme mesafeli "E=1.20" yapılaşma koşuluna sahip Günübirlük Tesis Alanı kullanımında kalan 1, 2, 3, 4, 34, 35 ve 36 No'lu parsellerin tamamı ile 33 No'lu parselin bir kısmının çevre kullanımlar ile uyumlu olacak şekilde *Rekreasyon Alanı kullanımı olarak düzenlenmesi*,

Tüm cephelerden 5 metre çekme mesafeli "E=1.20" yapılaşma koşuluna sahip Günübirlük Tesis Alanı kullanımında kalan 851 ada 5, 6, 7, 8, 33 No'lu parsellerin bir kısmı ile 31, 32 No'lu parsellerin tamamının tüm cephelerden 5 metre çekme mesafeli "E=0.40, Hmax=2 Kat, Min. İfraz=1500 m²" Turizm Alanı kullanımı olarak düzenlenmesi,

Kaldırılan Günübirlük Tesis Alanı kullanımını karşılamak amacıyla 852 ada 1, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 18 No'lu parsellerin bir kısmının tüm cephelerden 5 metre çekme mesafeli "E=0.40, Hmax=2 Kat, Min. İfraz=1500 m²" Turizm Alanı kullanımı olarak düzenlenmesi,

Rekreasyon Alanı kullanımında kalan 852 ada 24 No'lu parselin bir kısmının tüm cephelerden 5 metre çekme mesafeli E=1.00, Hmax=3 Kat" yapılaşma koşuluna sahip Belediye Hizmet Alanı kullanımı olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile 1/1000 ölçekli

Sayfı:





0004364704

uygulama imar planı değişikliği teklifinin Belediyemiz İmar ve Şehircilik hazırladığı anlaşılmıştır.

Her ne kadar 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlense de kullanım değişiklikleri sebebiyle üst ölçekli 1/25000 ölçekli nazım imar planını da etkilediği ancak teklif planda 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin yer almadığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; söz konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, bahse konu alanda kullanım değişikliklerine uygun olarak 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin de yapılması suretiyle **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP (25000)-411099162 NİP(5000)-411097811 ve UİP-411097814** şeklinde Plan İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.27.06.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.07.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Yeniköy Mahallesi G23.c.08.b ve G23.c.09.a nazım, G23.c.08.b.2.b/2.c/3.b ile G23.c.09.a.1.d/4.a uygulama imar planı paftaları, Özel Proje Alanında kullanımların bir kısmının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye