



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	13.11.2025
	Karar No	610
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	11.10.2025	2025-4581142
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 13.11.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 610 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Kullar Mahallesi, G23.c.05.a nazım, G23.c.05.a.4.b uygulama imar planı paftaları, 6294 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16.10.2025 tarih ve 76. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Kullar Mahallesi, G23.c.05.a nazım ve G23.c.05.a.4.b uygulama imar planı paftaları, 6294 No'lu parsel ile yönelik hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi, Kullar Mahallesi, G23.c.05.a nazım ve G23.c.05.a.4.b uygulama imar planı paftaları Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2024 tarih ve 7386 sayılı kararı doğrultusunda, 6294 No'lu parselin 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 "E=80" yapılaşma koşuluna sahip "Sanayi Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmekle beraber;

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2024 tarih ve 7386 sayılı kararı ile koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına karar verilen 6294 No'lu parselin eski kullanım kararı göz önünde bulundurularak, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları dâhilinde 6294 No'lu parselin "Sanayi Alanı" olarak, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında ise 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları dâhilinde 6294 No'lu parselin "E=80 Yençok=Serbest" yapılaşma koşuluna sahip "Sanayi Alanı" olarak düzenlenmesiyle birlikte plana ilişkin,

"Plan Hükümleri (1/5000-1/1000)

1- Genel Hükümler

a) 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.

b) Bu plan notları, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2024 tarih ve 7386 sayılı kararı ile "III. derece arkeolojik sit alanı" ilan edilen 6294 No'lu parselde geçerlidir.

c) Bu plan sınırları içerisinde yapılacak yapılar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 13.04.2007 tarihinde 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 Yönetmeliği'nde belirlenen koşulların sağlanması ve Koruma Kurulu'ndan izin alınması koşuluyla tevhit ve ifraz konusunda belediyesi yetkilidir.

Sayfı:





0004671588

c) Belediye tarafından inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte müze müdürlüğünce Koruma Kurulu'na 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 Kurulu'na 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 Kanunu'nun 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 müdürlüğünce hazırlanacak rapor bilgi amaçlı ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir. Ancak bu müdahalede kültür varlığına rastlanması durumunda kazı durdurularak ilgili Koruma Bölge Kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.

h) 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 müdürlüğünce hazırlanacak rapor bilgi amaçlı ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir. Bu çalışmalar esnasında kültür varlığına rastlanması durumunda kazı çalışmaları durdurularak ilgili Koruma Bölge Kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.

2.2- Sanayi Alanları

2.2.1. Bu planda her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış olan alanlardır. Bu alan içerisinde amaca göre hizmet görecek diğer yapı ve tesisler de yer alabilir.

2.2.2. İmar planında sanayi alanı olarak ayrılmış alanlarda idari binalarda ve sosyal tesis binalarında Hmax: 9,50 m olacaktır."

Şeklinde hazırlanan plan, lejant ve plan hükmü teklifi Belediyemiz Meclisi'nin 13.03.2025 tarih ve 162 sayılı kararı ile uygun görülerek Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderildiği ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.08.2025 tarih ve 8155 sayılı kararı ile uygun görüldüğü belirlenmiştir.

Sonuç olarak; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanan ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.08.2025 tarih ve 8155 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-411083734** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış koruma amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve **KUİP-411083735** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış koruma amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 21.10.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.11.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Kullar Mahallesi, G23.c.05.a nazım, G23.c.05.a.4.b uygulama imar planı paftaları, 6294 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye