



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	12.03.2026
	Karar No	142
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	06.02.2026	2026-4869850
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Mart ayı 1. birleşimi 12.03.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 142 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele Belediyesi, Doğantepe Mahallesi, 172, 181, 182 ve 183 No'lu imar adaları ile Kullar Tepecik Mahallesi 950 No'lu imar adası ve 392 ada 8 ve 18 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 13.03.2025 tarih ve 159 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan 2. itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.02.2026 tarih ve 89. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Doğantepe Mahallesi, 172, 181, 182 ve 183 No'lu imar adaları ile Kullar Tepecik Mahallesi 950 No'lu imar adası ve 392 ada 8 ve 18 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 13.03.2025 tarih ve 159 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan 2. itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Konu Komisyonumuzca incelenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu plan değişikliklerinin Belediyemiz Meclisi'nin 13.03.2025 tarih ve 159 sayılı kararı ile onaylanarak 20.05.2025 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkartıldığı, yasal askı süresi içerisinde gelen itirazların Belediyemiz Meclisi'nin 13.11.2025 tarih ve 608 sayılı kararı ile değerlendirildiği, söz konusu itirazlara ilişkin değişiklik tekliflerinin 17.12.2025 tarihinden itibaren 30 gün süre ile 2.kez askıya çıkartıldığı tespit edilmiştir. Askı süresi içerisinde yapılan itiraz dilekçeleri incelendiğinde;

- Boztaş Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti vekili Av. Esin Yamaç ZAYAKOV**, 30.12.2026 tarihli dilekçesi ile, müvekkile ait Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Doğantepe Mahallesi, 183 ada 17 parsel sayılı taşınmazın Başiskele İlçesi Doğantepe Mahallesi'ni kapsayan imar planlaması sürecinde ilk olarak onaylanan planın müvekkiller tarafından kabul edildiğini, ilk planlama yaklaşımıyla hem ulaşım hem de donatı ihtiyaçlarının karşılanabildiği, parselin tek parça halinde korunarak ekonomik ve fonksiyonel değerinin muhafaza edildiği, ancak askıya çıkartılan plan değişikliğinde söz konusu taşınmazın önceki plan kararlarından farklı olarak içinden park alanı ve yol geçirilerek kalan bölümünün dar ve parçalı alanlar haline getirilerek fiilen kullanılamaz duruma sokulduğunu, parselin sınırlarının tel çitlerle çevrili olduğunu, parsel içerisinde yapı bulunduğunu ve taşınmazın mevcut durumda fiilen kullanılan bütüncül bir alan olduğunu belirterek imar planlarının parsel bütünlüğünü bozmayacak ve mülkiyet hakkını ihlal etmeyecek şekilde yeniden düzenlenmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde; Belediyemiz Meclisi'nin 13.03.2025 tarih ve 159 sayılı kararı ile onaylanan nazım imar planlarında parsel içerisinde "Park Alanı" kullanımı bulunmadığı, daha sonra yasal askı süresi içerisindeki itirazların değerlendirildiği Belediyemiz Meclisi'nin 13.11.2025 tarih ve 608 sayılı kararında Milli Savunma

Sayfı:





0004957318

Bakanlığı'nın itirazı çerçevesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin doğusundaki imar yolundan 30 metre yapı yaklaşma sınırı oluşturulacağı değerlendirilerek itiraza konu parsel içerisinde "Park Alanı" kullanımı oluşturulduğu, parselde daha önce yola terk işlemi yapıldığı ve itiraz dilekçesinde iletilen aplikasyon krokisi incelenerek parsel içerisinde bina bulunduğu, parsel içerisinde oluşturulan "Park Alanı" kullanımının parsel bütünlüğünü bozarak mağduriyete yol açtığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda söz konusu parselin bulunduğu imar adasının kuzey sınırının parselin yola terk yaptığı alana ötelenerek parsel mağduriyetinin giderilmesi amacıyla "Park Alanı" kullanımının kaldırılması **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

- **Barış BOZTAŞ**, 02.01.2026 tarihli dilekçesi ile, Başiskele İlçesi, Doğanstepe Mahallesi 183 ada 16 parsel sayılı 191,49 m² yüzölçümlü taşınmazın şahsına ait olduğunu, askıya çıkartılan plan değişikliği incelendiğinde taşınmaz üzerinden geçen yol ve park alanı ile yüzölçümünün yaklaşık %80'ine yakın kısmının kullanıldığı, geriye kalan kısma yapılaşma hakkı tanınmış olsa da fiilen anlamsızlaştığını, aynı parsel üzerinde hem park hem de yol düzenlemesi yapılmak suretiyle parselin üzerinde bulunan bahçenin ve fidanların kullanılma şansı kalmadığını, planda parsel yanından dereye paralel geçirilen yolun teknik olarak zorunlu olmadığını, parsel ile dere arasında plandaki gibi bir mesafe bulunmadığını, 183 ada 16 parsel ve 17 No'lu parsellerin dereye mesafesi ve derenin yeri ve genişliğinde bariz haritalama hataları yapıldığını, Başiskele Belediyesince 2023 yılında parseller arasında yol çalışması yapıldığını, bu yolların kullanılabileceği ve yeni yol açmaya gerek olmadığını belirterek parsel bütünlüğünü bozan yol ve park alanı düzenlemelerinin yeniden değerlendirilmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu parselin batısında bulunan derenin mevcut durumda ıslah projesinin bulunmadığı, söz konusu derenin Yuvacık Barajı'nın ana kolu durumunda olduğu ve yüksek debiye sahip olduğu, bu durumda taşkın risklerinin azaltılması ve alanda riskli yapılaşmalara sebebiyet verilmemesi amacıyla imar planlarında 40 metre dere, derenin her iki tarafında 20 metre "Park Alanı" ve 10 metre imar yolu olmak üzere toplamda 100 metre dere ve koruma bantları oluşturulduğu, dere aksının genişliğinin azaltılmasının alandaki tüm parsellerde taşkın risklerine yol açacağı, aynı zamanda parselin mevcut büyüklüğü ve parsel şekli bakımından yapı yapmaya elverişli olmadığı ve 18.madde uygulaması sonucunda parselin yapılaşmaya elverişli duruma getirilerek "Konut Alanı" olarak düzenleneceği tespit edildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-411085804 (1/500000 ÇDP), NİP-411085793 (1/25000 NİP), NİP-411085790 (1/5000 NİP)** şeklinde Plan İşlem Numarası (PİN) almış değişiklik tekliflerinin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6.maddesi, b bendi, 2.fıkrası ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. Maddesi gereği incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.04.03.2026

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.03.2026 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Başiskele Belediyesi, Doğanstepe Mahallesi, 172, 181, 182 ve 183 No'lu imar adaları ile Kullar Tepecik Mahallesi 950 No'lu imar adası ve 392 ada 8 ve 18 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 13.03.2025 tarih ve 159 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan 2. itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Hasan ÖZDEMİR, Hasan SOBA, Mahmut YANDIK, Habibe ÇIRAK, Aykut BOZKURT, Hayrettin ÜNLÜ, Köksal GÜMÜŞ, Ahmet ORMAN, Murat KAYA, Engin GÜNEŞ, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLAN, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Şener SÖĞÜT, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Ali

Sayfa 2 / 3



0004957318

KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, İrfan ALTINTAŞ, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ, Murat KILIÇ, Recep DEMİREL, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, İsmail AYSU, Sertan KULAÇ, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Mustafa YAĞIZ'ın **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Fatma KAPLAN HÜRRIYET, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Erhan BALIKCI, Özgür ÇELİK, Gülcan GÜÇ DENİZCİ, Ozan YILMAZ, Erkan UYGUN, Tuğman KAYALI, Sertif GÖKÇE, Ünal EKŞİ, Mehmet TURAN, Mehmet Nuri PAŞA, Hakan KOREL, Baran AYDIN, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Ahmet ÇALIK, Akın Bilge BAŞARAN, İlkey KAYA, Ali KARA ile DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER, Ayhan ERKAN'ın **RET** ve İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK'ın **ÇEKİMSER** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Muhammet Mustafa KOCAMAN
Meclis II. Başkan Vekili

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye