




**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>CALISINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	11.11.2021
	<b>Karar No</b>	515
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	08.10.2021	2021-1734149
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 11.11.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 515 sayılı karardır.		

**KONU:**

Başiskele Belediyesi, Doğan-tepe Mahallesi'ne ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 11.03.2021 tarih ve 120 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 14.10.2021 tarih ve 53. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Başiskele İlçesi, Başiskele Belediyesi sınırları dâhilinde hazırlanan, Belediyemiz Meclisinin 11.03.2021 tarih ve 120 sayılı kararıyla onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 30 gün süre ile ikinci kez askıya çıkarılan Doğan-tepe Mahallesi, 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan ikinci itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

- Ahmet POYRAZ 25.06.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 173 ada 8 No'lu parselin "Tarım Alanı" kullanımının imara açılması konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Diğer Tarım Alanı" kullanımında kaldığı, bahse konu parselin bulunduğu bölgede kırsal niteliği fazla olan ve yerinde tarım yapılan parseller bulunduğu, itiraza konu parselin 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinin 6.6.2nci maddesine istinaden yapı yapabildiği, söz konusu parsellerin konut alanı olarak düzenlenmesinin plan bütünlüğünü bozacağı ve alanın mevcut kullanımına aykırı bir düzenleme olacağı değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- Elif POYRAZ 25.06.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 139 ada 17 No'lu parselde yapılan yola terk-kısmi yeşil alan ve ağaçlandırılacak alan kullanımlarının yeniden gözden geçirilerek yeni bir çalışma yapılması ve imara açılması hususunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" ve "Diğer Tarım Alanı" kullanımlarında, ayrıca yerleşime uygunluk haritalarında bir kısmının "Uygun Olmayan Alan" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir. "Uygun Olmayan Alan" kullanımına sahip alanların "Konut Alanı" olarak düzenlenmesinin mümkün olamayacağı değerlendirilmiş olup meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan yolların kapatılarak konut alanı olarak düzenlenmesinin mevcut ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**



- 3- **Ahmet POYRAZ ve hiss. 25.06.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 139 ada 16 No’lu parselde yapılan yola terk-kısmi yeşil alan ve ağaçlandırılacak alan kullanımlarının yeniden gözden geçirilerek yeni bir çalışma yapılması ve imara açılması hususunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve “Diğer Tarım Alanı” kullanımlarında, ayrıca yerleşime uygunluk haritalarında bir kısmının “Uygun Olmayan Alan” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir. “Uygun Olmayan Alan” kullanımına sahip alanların “Konut Alanı” olarak düzenlenmesinin mümkün olmayacağı değerlendirilmiş olup meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan yolların kapatılarak konut alanı olarak düzenlenmesinin mevcut ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 4- **Ahmet POYRAZ ve hiss. 25.06.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 139 ada 21 No’lu parselde yapılan yola terk-kısmi yeşil alan ve ağaçlandırılacak alan kullanımlarının yeniden gözden geçirilerek yeni bir çalışma yapılması ve imara açılması hususunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Diğer Tarım Alanı” kullanımında, ayrıca yerleşime uygunluk haritalarında bir kısmının “Uygun Olmayan Alan” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir. “Uygun Olmayan Alan” kullanımına sahip alanların “Konut Alanı” olarak düzenlenmesinin mümkün olmayacağı değerlendirilmiş olup meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan yolların kapatılarak konut alanı olarak düzenlenmesinin mevcut ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 5- **Ahmet POYRAZ ve hiss. 25.06.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 173 ada 12 No’lu parselin 2.5 kat olan imarının 3.5 kat olarak düzenlenmesi konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında 85 kişi/ha yoğunlukta “Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı” kullanımında kaldığı, söz konusu parselle ilişkin yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında belirleneceği değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 6- **Emrah ÖZTÜRK 03.09.2021 tarihli dilekçesi ile, Abdulkarim ÖZTÜRK 07.09.2021 tarihli dilekçesi ile, Enver TUNCA 07.09.2021 tarihli dilekçesi ile, Emrullah KARSLI 08.09.2021 tarihli dilekçesi ile, Yaşar TUNCA 07.09.2021 tarihli dilekçesi ile, Yeşim AVCI 22.09.2021 tarihli dilekçesi ile, İfaket ÖZTÜRK 22.09.2021 tarihli dilekçesi ile, Emine KARAKUŞ 23.09.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 165 ada 5, 6 ve 14 No’lu parsellerin tamamının donatı alanı olarak düzenlendiğini belirterek söz konusu parsellerin konut alanı olarak düzenlenmesine yönelik itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Sosyal Tesis Alanı” ve “Kültürel Tesis Alanı” ve “Kamu Hizmet Alanı” kullanımlarında kaldığı, yapılan düzenlemeler öncesinde söz konusu parsellerin meri nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” kullanımında kaldığı, parsellerin tamamının donatı alanı olarak planlanmasının parsel



malikleri açısından mağduriyete yol açacağı tespit edilmiştir. Bu bağlamda söz konusu parsellerde yer alan donatı alanlarından “Kültürel Tesis Alanı”nın bir kısmı ile “İdari Hizmet Alanı” kullanımının bir kısmının yine parseller içinde planlanarak kalan kısımların “Konut Alanı” olarak düzenlenmesi ve alandan kaldırılan sosyal donatı alanlarının bir kısmının Doğan-tepe Mahallesi, 171 ada 1 No’lu parsel ile 172 ada 5 No’lu parselin bulunduğu alanda planlanması **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- 7- **Yılmaz ŞİMŞEK 10.09.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 156 ada 7 parselin üç tarafında yol olduğunu ve yapılan düzenleme ile arazinin 4 tarafına yol konulduğunu belirterek yolun dördüncü tarafından konulan yolun kaldırılması ya da iki taraftan eşit alınması hususunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Ticaret Alanı” kullanımında olduğu ve uygulama imar planı taslağında parselin güneybatı cephesinde yer alan 10 metre genişliğindeki imar yolunun tamamına yakınının bahse konu parsel içerisinden karşılandığı tespit edilmiştir. Parselde yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla 157 ada 7 ve 8 No’lu parseller arasında yer alan 10 metre genişliğindeki imar yolundan başlayacak şekilde tüm parsellerden 5 er metre genişliğinde geçirmek suretiyle yolun istikametinin düzenlenmesi talebi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 8- **Başiskele Belediyesi 03.09.2021 tarihli dilekçesi ile;** Doğan-tepe Mahallesi Muhtarı Mithat ÖZTÜRK’ün talebi doğrultusunda, Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 113 ada 34 No’lu parselin mezarlık alanı olmasından dolayı 113 ada 33 No’lu parselin de mezarlık alanı olarak düzenlenmesi konusunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; 113 ada 34 No’lu parselin bir kısmının mezarlık olarak kullanıldığı tespit edilmiş olup 113 ada 33 ve 34 No’lu parsellerin “Rekreasyon Alanı” olan kullanımının “Mezarlık Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 9- **Doğan-tepe Mahallesi Muhtarı Mithat ÖZTÜRK 14.09.2021 tarihli dilekçesi ile;**
- Doğan-tepe Mahallesi 179 ada 10 No’lu parselin “Diğer Tarım Alanı” olan kullanımının büyütülerek “Mezarlık Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik talepte bulunduğu tespit edilmiş olup alanın “Mezarlık Alanı” olarak düzenlenecek büyüklükte olmadığından alanın “Park Alanı” olarak düzenlenmesi **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**
  - Doğan-tepe Mahallesi 113 ada 33 No’lu parselin “Maliye Hazinesi”ne ait olduğunu belirterek “Rekreasyon Alanı” kullanımının “Mezarlık Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; 113 ada 34 No’lu parselin bir kısmının mezarlık olarak kullanıldığı tespit edilmiş olup 113 ada 33 ve 34 No’lu parsellerin “Rekreasyon Alanı” olan kullanımının “Mezarlık Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
  - Doğan-tepe Mahallesi 165 ada 5, 6 ve 14 No’lu parsellerde yer alan donatı alanlarının 171 ada 1 No’lu parselde yer alan “Rekreasyon Alanı” kullanımına kaydırılması hususunda itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. 6 No’lu itiraz dilekçelerinde konu değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**



- Dođantepe Mahallesi 176 ada 9 ve 11 No'lu parsellerde yer alan binaların Konut Alanı kullanımında kalacak şekilde düzenlenmesine yönelik itirazda bulunduğu anlaşılması olup bahsi geçen binalar “Uygun Olmayan Alan” kullanımında kaldığından söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

**10- Başiskele Belediye Başkanlığı 28.09.2021 tarihli dilekçesi ile;**

- Dođantepe Mahallesi 179 ada 4, 5, 6 ve 7 No'lu parseller arasında yer alan 7 metre genişliğindeki imar yolunun planlara işlenmesine yönelik itirazda bulunduğu anlaşılmasıdır. Yapılan incelemeler neticesinde bahsi geçen imar yolu 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında yer almamakta olup konunun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesinin uygun olacağı değerlendirildiğinden bahse konu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- Dođantepe Mahallesi, 157 ada 3 No'lu parselde yer alan mevcut binalardaki “Park Alanı” kullanımının “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik talepte bulunduğu anlaşılmasıdır. Yapılan incelemeler neticesinde parselde yer alan mevcut binanın üzerinde “Park Alanı” kullanımının yer almasının parsel malikleri tarafından mağduriyete yol açacağı tespit edilmiş olup söz konusu parselin batısında yer alan imar yolunun 7 metre olarak düzenlenmesi ve “Park Alanı” kullanımının parselin güneybatı cephesine kaydırılmasına yönelik itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**
- Dođantepe Mahallesi, 157 ada 10 No'lu parselde yer alan mevcut binadaki “Park Alanı” kullanımının “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik talepte bulunduğu anlaşılmasıdır. Yapılan incelemeler neticesinde parselde yer alan mevcut binanın üzerinde “Park Alanı” kullanımının yer almasının parsel malikleri tarafından mağduriyete yol açacağı tespit edilmiş olup mevcut binanın bulunduğu alanın “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- Dođantepe Mahallesi, 152 ada 9, 10 ve 11 No'lu parsellerin doğusundaki imar yolunun yola terk yapılmış kadastral duruma ve yolun mevcut durumuna uygun şekilde düzenlenmesine yönelik itirazda bulunduğu anlaşılması olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

**11- Lokman KESKİN 18.08.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Dođantepe Mahallesi, 120 ada 5 No'lu parselde Yapı Kayıt Belgesi almış bina bulunduğunu ve bu binanın bir kısmının imar yolunda kaldığını belirterek parselin kuzey kısmındaki yol ve park alanının iptal edilerek konut alanı olarak planlanmasına yönelik itirazda bulunduğu anlaşılmasıdır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu parselde yer alan mevcut binanın bir kısmının imar yolunda kaldığı tespit edilmiş olup söz konusu binanın “Konut Alanı”nda kalacak şekilde yolun doğruya doğru kaydırılmasına yönelik söz konusu itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

**12- Hikmetullah GÖMÜL (Yasin USTA) 10.09.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Dođantepe Mahallesi, 171 ada 6, 7 ve 8 No'lu parselin taşınmazı olduğunu, 171 ada 7 No'lu taşınmazın tamamen park alanı olarak planlandığını, 171 ada 8 No'lu parselin kuzeybatısında planlanan park alanı ve imar yolları ile taşınmazın kuzeyindeki 20 metrelik imar yolu ile cephesinin kesildiğini belirterek 171 ada 7 No'lu parselde planlanan park alanının 171 ada 8 No'lu taşınmazın güney sınırındaki konut parçasına taşınarak 171 ada 8 No'lu taşınmazın kuzeybatısındaki park alanı ve



imar yollarının konut adasına dahil edilerek 20 metre genişliğindeki imar yoluna cepheli hale getirilmesine yönelik itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu “Park Alanı” kullanımının kaldırılması veya taşınmasının plan bütünlüğünü bozacağı değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

13- **Orhan KESKİN 04.10.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 149 ada 29 parsel ile 138 ada 1 No’lu parsel arasında bulunan imar yolunun 148 ada 1 No’lu parsel ile doğru kaydırılarak eşit oranda geçirilmesi ve daraltılmasına yönelik itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu yolun düzenlenmesine yönelik değişikliğin nazım imar planının konusu olmadığı tespit edildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

14- **Mustafa ÜSTÜN ve hissedarları 04.10.2021 tarihli dilekçesi ile;** Belediyemiz Başiskele İlçesi, Doğan-tepe Mahallesi, 113 ada 52, 53, 54, 55, 56 ve 57 No’lu parsellerin malikleri olduklarını, bahse konu taşınmazların doğusunda planlanan 10 metre genişliğindeki imar yolu açık olmadığı için ev yapmakta zorluk çektiklerini belirterek açıklanan nedenlerle parsellerin cephe aldığı yolun açılarak ulaşımaya hazır hale getirilmesine yönelik itirazda bulunduğu anlaşılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde; bahse konu yolun yerinde açık olmadığı ve açılabilmesi için herhangi bir engel bulunmadığı tespit edilmiş olup söz konusu talep imar planı ile ilgili herhangi bir değişiklik gerektirmediğinden **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi **ÇDP-503688** (1/50000), **NİP-41272724** (1/25000) ve **NİP-41825170** (1/5000) şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8-b maddesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 18-c maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7-b ve 14. maddesi gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.27.10.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.11.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Başiskele Belediyesi, Doğan-tepe Mahallesi'ne ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 11.03.2021 tarih ve 120 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 **oybirliği** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye