



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALESTRA OLUYOR	Karar Tarihi	19.06.2025
	Karar No	314
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.05.2025	2025-4233435
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 19.06.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 314 sayılı karardır.		

KONU:

Çayırova İlçesi, sınırları dahilinde muhtelif alanlarda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 15.05.2025 tarih ve 55. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Belediyeleri, Cumhuriyet, Şekerpınar, Akse, Atatürk, Emek, Özgürlük ve Yeni Mahalle, G22.b.3-b.4, G22.b.13.c-13.d-14.d-18.a-18.b-18.d-19.a-19.d nazım imar planı paftaları dahilinde yer alan muhtelif parseller ile tescil harici alanlara ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Çayırova Belediye Başkanlığı - İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.02.2025 tarih ve 1803 sayılı yazısı ile Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Belediyeleri, Cumhuriyet, Şekerpınar, Akse, Atatürk, Emek, Özgürlük ve Yeni Mahalle, G22.b.3-b.4, G22.b.13.c-13.d-14.d-18.a-18.b-18.d-19.a-19.d nazım imar planı paftaları dahilinde imar planı kararları ve fiili durum arasında farklılıklar ve plan kararları doğrultusunda yapılaşma problemi yaşanması muhtemel parseller olduğunun ve sanayi alanları içerisinde erişimi güç olan donatı alanları bulunduğu tespit edildiğini ayrıca bazı mahkeme kararları ile planı iptal edilen bölgeler bulunduğunu ve uygulama imar planının da meri durumda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olmaması dolayısıyla etaplar halinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyon yapılması gerektiğini ifade ederek söz konusu revizyona altlık oluşturmak adına ihtiyaç duyulan düzenlemeleri içeren nazım imar planı değişikliği taleplerini tarafımıza ilettiği ve söz konusu taleplerden bazılarını içeren 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak Komisyonumuza sunulduğu anlaşılmıştır.

Teklif edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile;

- 1) Şekerpınar Mahallesi, G22.b.13.c nazım imar planı paftası dahilinde, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Belediye Hizmet Alanı” kullanımında yer alan **869 ada 3** ve “Özel Sosyal Tesis Alanı” kullanımında yer alan **869 ada 2 No’lu parselin**, alanda yer alan Spor Lisesinin bütünlüğünü sağlamak adına 834 ada 2 No’lu parselde yer alan “**Eğitim Alanı**” kullanımına ilave edildiği,
- 2) Cumhuriyet Mahallesi, G22.b.13.d nazım imar planı paftası dahilinde, meri nazım imar planında “Depolama Alanı”, kullanımında yer alan **394 ada 7 No’lu parselin** batısını teşkil eden ada kenarının, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan ve açılmasının elzem olmadığı ifade edilen 7.00 m imar yolu kaldırılarak kısmen “Depolama Alanı” kısmen de tescil harici “Park Alanı”na ilave edilecek şekilde düzenlendiği,
- 3) Cumhuriyet Mahallesi, G22.b.13.d-18.a nazım imar planı paftaları dahilinde, meri nazım imar planında “Depolama Alanı” kullanımında yer alan **398 ada 3 No’lu parselin** “**Park Alanı**” olarak, karşılığında ise alanın kuzeyinde yer alan “Park Alanı”nın, plan bütünlüğünü sağlamak adına “**Depolama Alanı**” olarak düzenlendiği,





0004321885

- 4) Akse Mahallesi, G22.b.18.b nazım imar planı paftası dahilinde “Mesl
yer alan **2067 ada 2 No’lu parselde** bulunan sosyal tesis nedeniyle parselin kısmen alanın batısında bulunan “**Park Alanı**”na ilave edildiği, kısmen de “**Belediye Hizmet Alanı**” olarak düzenlendiği, buna karşılık, G22.b.19.a nazım imar planı paftası dahilinde 2095 ada 1 No’lu parselin güneyinde yer alan tescil harici “Park Alanı”nın “**Meskun Konut Alanı**” olarak düzenlendiği,
- 5) Şekerpınar Mahallesi, G22.b.13.c nazım imar planı paftası dahilinde, meri nazım imar planında 573 adanın güneyinde yer alan tescil harici “Park Alanı”nın bir kısmının alanda bulunan bilgi evi dolayısıyla “**Belediye Hizmet Alanı**” olarak düzenlendiği, karşılığında ise G22.b.18.d nazım imar planı paftası dahilinde **5498 ada 5 No’lu parselde** yer alan “Belediye Hizmet Alanı” kullanımı ile G22.b.19.d nazım imar planı paftası dahilinde 1763 adanın doğusunda yer alan tescil harici “Belediye Hizmet Alanı”nın “**Park Alanı**” olarak düzenlendiği,
- 6) Atatürk Mahallesi, G22.b.18.a nazım imar planı paftası dahilinde yer alan ve Park Alanı kullanımındayken rezerv yapı alanının iptali neticesinde plansız kalan **1106 ada 2 ve 3 No’lu parsellerin**, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümlerine 2. Özel Hükümler başlığı altında “*Atatürk Mahallesi, G22.b.18.a.2c-3a uygulama imar planı paftaları, 1106 ada 2 ve 3 No’lu parsellerin bulunduğu alandan geçen Saz Deresi DSİ tarafından ıslah edilmeden yapılaşmaya müsaade edilmez.*” şeklinde plan hükmü maddesi eklenmek üzere rezerv yapı alanı ilanı öncesindeki kullanımları olan “**T3 Ticaret Alanı**” olarak düzenlendiği,
- 7) Cumhuriyet Mahallesi, G22.b.13.d nazım imar planı paftası dahilinde meri nazım imar planında “Depolama Alanı” kullanımında ve Tuzla ilçe sınırında yer alan 1716, 1717 ve 1718 No’lu parsellerin batısında yer alan 15.00 m imar yolu güzergahı ile doğusunda yer alan 24.00 m imar yolunun, Tuzla Belediyesi imar planı doğrultusunda 24.00 m imar yolu 20.00 m olacak şekilde yeniden düzenlendiği,
- 8) Şekerpınar Mahallesi, G22.b.13.c nazım imar planı paftası dahilinde, Dini Tesis Alanı kullanımında yer alan 814 ada 5 No’lu parselin bir kısmı ile Park Alanı kullanımında yer alan 814 ada 7 No’lu parselin bir kısmının alandaki imar uygulamasının iptali neticesinde mahkeme kararı doğrultusunda kısmen “**T3 Ticaret Alanı**”, kısmen de “**Konut Alanı**” olarak düzenlendiği, 814 ada 5 No’lu parselin kalan kısmının Park Alanına ilave edildiği, alanın batısında 624 ada 5 No’lu parselde yer alan “Kültürel Tesis Alanının” doğuya doğru tescil harici “Park Alanı”na kaydırıldığı ve **624 ada 5 No’lu parsel** ile “Park Alanı”nın bir kısmının “**Dini Tesis Alanı**” olarak düzenlendiği,
- 9) Cumhuriyet Mahallesi, G22.b.18.a nazım imar planı paftası dahilinde, 399 ada doğusunda yer alan tescil harici Park Alanının, bir önceki duruma göre doğuya doğru daralan güncel karayolu kamulaştırma sınırına doğru genişletildiği, G22.b.13.c nazım imar planı paftası dahilinde, meri nazım imar planında **200 ada 13 No’lu parselin doğusunda yer alan tescil harici Park alanının bir kısmı ile, 771 ada 4 No’lu parselin güneyinde yer alan tescil harici Park alanının bir kısmının “T3 Ticaret Alanı**” olarak düzenlendiği ve Şekerpınar Mahallesi sınırları dahilinde Park Alanı kullanımında yer alan yer alan **423 ada 9 No’lu parselin “Sanayi Alanı**” olarak düzenlendiği,
- 10) Özgürlük Mahallesi, G22.b.18.b nazım imar planı paftası dahilinde, 1182 ada 6 ve 7 No’lu parsellerin bitişğinde yer alan **tescil harici Park Alanının** bir kısmının alanda yer alan bilgi evi projesi dolayısıyla “**Belediye Hizmet Alanı**” olarak düzenlendiği ve karşılığında 1306 ada 2 No’lu parselde yer alan “Kamu Hizmet Alanı”nın “**Park Alanı**” olarak düzenlendiği,
- 11) Akse Mahallesi, G22.b.18.b nazım imar planı paftası dahilinde, meri nazım imar planında Sağlık Tesis Alanı kullanımında yer alan **2061 ada 1 No’lu parselin** 1240 m²’lik bir kısmının Çayirova Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün 17.02.2025 tarih ve 6045048 sayılı yazıları ile iletilen talebi ve Kocaeli Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 260666721 sayılı uygun görüşü doğrultusunda “**Kültürel Tesis Alanı**” olarak düzenlendiği belirlenmiştir.



0004321885

Söz konusu nazım imar planı değişikliklerine ilişkin Belediyem 10.06.2025 tarih ve 4285983 sayılı yazıları ile oluşacak otopark ihtiyaçlarının parsellerin kendi içlerinde çözümlenmesi şartıyla uygun olduğuna dair görüş belirtmiştir.

Teklif edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, Çayırova Belediyesince yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ve sonrasındaki imar uygulaması çalışmalarına altlık oluşturmakla birlikte, donatı alanlarının erişilebilirliğini arttırmak ve fizik duruma uygun hale getirmek ve kurum taleplerine cevap verebilmek adına hazırlandığı anlaşılmış olup, 4 ve 6 No'lu değişikliklerin meri 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği de gerektirdiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği, yoğunluk artışı ve donatı eksilmesine yol açmadığı belirlenen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında da gerekli düzenlemelerin yapılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411096034** (1/25000) ve **NİP-411096033** (1/5000) (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 11.06.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 19.06.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Çayırova İlçesi, sınırları dahilinde muhtelif alanlarda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Hasan ÖZDEMİR, Hasan SOBA, Mahmut YANDIK, Habibe ÇIRAK, Aykut BOZKURT, Hayrettin ÜNLÜ, Köksal GÜMÜŞ, Muzaffer BIYIK, Ahmet ORMAN, Murat KAYA, İsmail RAMAZANOĞLU, Engin GÜNEŞ, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Fatmanur ÇELİK, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ, Ercüment YILDIRIM, Murat KILIÇ, Recep DEMİREL, Hatice AKKAYA, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Parti Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK, Mustafa YAĞIZ ve 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, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Ahmet ÇALIK, Akın Bilge BAŞARAN, İlkey KAYA, Ali KARA ve DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER, Ayhan ERKAN'ın **KABUL** ve İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK ın **ÇEKİMSER** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye