



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KAĞIRCI OLUYOR	Karar Tarihi	16.10.2025
	Karar No	576
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.08.2025	2025-4417805
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 16.10.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 576 sayılı karardır.		

KONU:

Gölcük Belediye sınırları dahilinde muhtelif alanlarda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 18.09.2025 tarih ve 64. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gölcük İlçesi sınırları dahilinde muhtelif alanlarda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Gölcük Belediye Başkanlığı, 10.07.2025 tarih ve 133298 sayılı yazısı ile, Gölcük İlçesi sınırları dâhilinde kamulaştırmaz el atma davalarının devam ettiğini, imar uygulaması ile imar planına uygun yapılaşmanın temin edilebilmesi ve düzenleme ortaklık payının yasal sınırın üzerinde olması sebebiyle umumi hizmet alanlarının kamuya intikalini sağlamak üzere bütçe olanakları dâhilinde imar uygulaması yapılmasının mümkün olmadığı alanların tespit edildiğini, tespit edilen söz konusu alanlarda, plan kararları nedeniyle oluşan mağduriyetlerin giderilmesi ve düzenleme ortaklık payı oranının yasal sınıra çekilebilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği taslağının hazırlandığını ifade ederek söz konusu plan değişikliğine altlık oluşturmak adına yazıları ekinde gönderilen alanların incelenmesi ve gerekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin yapılmasını talep ettiği belirlenmiştir.

Bahse konu talep doğrultusunda yazı ekinde iletilen teklif uygulama imar planına esas olmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifinde;

- 1- Ulaşlı Yalı Mahallesi 1160 ada 9 No'lu parselde yer alan "Konut Alanı" miktarının parsel büyüklüğünün %55'i kadar olacak şekilde arttırılarak terk miktarının parsel büyüklüğünün %45'i olacak şekilde düzenlendiği,
- 2- Ulaşlı Yalı Mahallesi, 1191 ada 16, 17, 18 ve 19 No'lu parseller ile 1194 ada 2, 4 ve 5 No'lu parsellerin "Park Alanı" olan kullanımının "Ticari Rekreasyon Alanı" olarak düzenlendiği,
- 3- Halidere Yalı Mahallesi, 123 ada 2 No'lu parselde yer alan "Resmi Kurum Alanı" kullanımının "Ticaret Alanı" olarak düzenlendiği,
- 4- Değirmendere Yalı Mahallesi, 1651 ada 1 No'lu parsel, 1648 ada 13, 14, 25, 26, 29, 30 No'lu parsellerin "Park Alanı" olan kullanımının "Ticari Rekreasyon Alanı" olarak düzenlendiği, ayrıca 1648 ada 34 ve 48 No'lu parsellerde yer alan ve üzerinde mevcut binaların olduğu 7 metre genişliğinde imar yolunun "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
- 5- Değirmendere Yüzbaşılar Mahallesi, 1601 ada 8 No'lu parselin "Park Alanı" olan kullanımının "Ticari Rekreasyon Alanı" olarak düzenlendiği,
- 6- Şehitler Mahallesi, 1797 ada 2 No'lu parseldeki terk miktarının azaltılması amacıyla "Park alanı" olan bir kısmının "Konut Alanı" olarak düzenlendiği, aynı zamanda parsel içerisinde yer alan ve yerinde açılması mümkün olmayan 7 metre genişliğindeki imar yollarının kapatılarak "Park Alanı" olarak düzenlendiği,

Sayfı:





0004615954

- 7- Piyalepaşa Mahallesi, 338 ada 14 No'lu parselin "Park Alanı" olan ku Alanı" olarak düzenlendiği,
- 8- İhsaniye Mahallesi, 877 ada 65 No'lu parselde yer alan "Konut Alanı" miktarının parsel büyüklüğünün %55'i kadar, terk miktarının parsel büyüklüğünün %45'i kadar olacak şekilde düzenlenmesi amacıyla "Park Alanı" kullanımının bir kısmının "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
- 9- İhsaniye Mahallesi 834 ada 3 No'lu parsel ile 830 ada 7 ve 8 No'lu parsellerde yer alan "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının 830 ada 7 No'lu parsel sınırına çekildiği, 830 ada 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 No'lu parseller ile 835 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 8 No'lu parseller arasında yer alan su kanalının korunması amacıyla "Park Alanı" kullanımı oluşturularak 7 metre genişliğindeki imar yolunun kapatılarak "Konut Alanı" kullanımının parsel sınırlarına oturacak şekilde düzenlendiği,
- 10- İhsaniye Mahallesi 893 ada 1, 2, 3 ve 4 No'lu parsellerdeki terk miktarının düzenlenmesi ve parsel mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla "Park Alanı" ve "Konut Alanı" kullanımlarının düzenlendiği,
- 11- İhsaniye Mahallesi, 890 ada 2 No'lu parsel ile 891 ada 9 ve 10 No'lu parsellerin bulunduğu alanda 18.madde uygulaması yapılarak parsellerde oluşan mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla parsellerin ortasında yer alan 12 metre genişliğindeki imar yolunun istikametinin düzenlendiği, 890 ada 2 No'lu parselin bir kısmı ile 891 ada 10 No'lu parselin bir kısmının "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
- 12- İhsaniye Çiftlik Mahallesi 1088 ada 13 No'lu parselde yer alan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" miktarının parsel büyüklüğünün %55'i kadar, terk miktarının parsel büyüklüğünün %45'i kadar olacak şekilde düzenlenmesi amacıyla "Otopark Alanı" kullanımının bir kısmı ile imar yolu kullanımlarının "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlendiği,
- 13- Hisareyn Mahallesi, 310 ada 12 No'lu parselde yer alan "Konut Alanı" miktarının parsel büyüklüğünün %55'i kadar, terk miktarının parsel büyüklüğünün %45'i kadar olacak şekilde düzenlenmesi amacıyla "Park Alanı" kullanımının bir kısmının "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
- 14- İhsaniye Mahallesi, 890 ada 33, 36 ve 37 No'lu parsellerin bulunduğu alanda 18.madde uygulaması yapılarak parsellerde oluşan mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla söz konusu parsellerin "Doğal Karakteri Korunacak Alan" ve "Park Alanı" olan kullanımlarının bir kısmının "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,
- 15- Şirinköy Mahallesi, 466 ada 1 No'lu parselde yapılacak olan imar uygulaması sonucunda oluşacak yeni sınırlara göre "Konut Alanı" kullanımının yeni oluşacak parsel sınırlarına göre düzenlendiği,
- 16- Piyalepaşa Mahallesi, 2010 ada 3 No'lu parselde yapımı tamamlanan Otobüs Terminali'nde oluşacak otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla 2011 ada 1 No'lu parselde yer alan "Park Alanı" kullanımının "Otopark Alanı" olarak düzenlendiği,
- 17- Değirmendere Topçular Mahallesi, 404 ada 1 No'lu parselde yer alan "Teknik Altyapı Alanı" kullanımının daha öncesinden "Konut Alanı" fonksiyonuna sahipken içerisinde bulunan trafo ve baz istasyonu yapıları nedeniyle "Teknik Altyapı Alanı" olarak düzenlendiği, halihazırda söz konusu yapıların işlevini yitirmesi ve alandan kaldırılacak olması sebebiyle parselde yaşanacak mağduriyetin önlenmesi amacıyla parselin kullanımının eski kullanımı olan "Konut Alanı" olarak düzenlendiği

tespit edilmiş olup, yapılan incelemeler neticesinde 1 No'lu teklifte yapılan Mikrobölgeleme etüt raporu sonrasında parselin mevcut imar planı ile teklif planda "Konut Alanı" olan kısmının bir bölümünün "Uygun Olmayan Alan" kullanımında kaldığı belirlendiğinden 1160 ada 8 ve 9 No'lu parsellerin "Uygun Olmayan Alan" kullanımında kalan kısımlarının "Park Alanı" olarak düzenlenmesi ile 18.madde uygulaması yapılarak parsel mağduriyetinin giderilmesi amacıyla parsellerin doğusunda yer alan 217 ile 218 No'lu imar adalarının arasındaki "Park Alanı" ve imar yollarının "Konut Alanı" olarak düzenlenmesi, 4 No'lu teklifte ise "İlkokul Alanı" ile "Konut Alanı" arasındaki hattın okulun mevcuttaki duvarına göre düzenlenmesi, söz konusu plan değişikliklerinin 1/25000 ölçekli nazım imar planını da etkilediği tespit edildiğinden 1/25000 ölçekli nazım imar planında gerekli düzenlemelerin yapılması suretiyle söz konusu plan değişiklikleri teklifi **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411110073 (1/5000 NİP), NİP-411110085 (1/25000 NİP)** şeklinde PİN Numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 23.09.2025



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.10.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gölcük Belediye 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, Mustafa DEMİRHAN, 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, Şener SÖĞÜT, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ, Murat KILIÇ, Recep DEMİREL, Hatice AKKAYA, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, İsmail AYSU, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK, Mustafa YAĞIZ' ın **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Erhan BALIKCI, Özgür ÇELİK, Gülcan GÜÇ DENİZCİ, Ozan YILMAZ, Erkan UYGUN, Tuğman KAYALI, Ünal EKŞİ, Mehmet TURAN, Mehmet Nuri PAŞA, Hakan KOREL, Baran AYDIN, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Ahmet ÇALIK, İlkay 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.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye