



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞKAN OLUYOR	Karar Tarihi	13.11.2025
	Karar No	646
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	11.10.2025	2025-4581108
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 13.11.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 646 sayılı karardır.		

KONU:

Karamürsel Belediyesi, Dereköy Mahallesi, G23.d.07.a nazım, G23.d.07.a.4.b, uygulama imar planı paftalarında kalan İsimless Dere'nin planlara Su Yüzeyi olarak işlenmesine ile 124, 125 ve 126 No'lu adalarda yapılan düzenlemelere ilişkin hazırlanan Belediyemiz Meclisinin 10.07.2025 tarih ve 425 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16.10.2025 tarih ve 108. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Dereköy Mahallesi, G23.d.07.a nazım, G23.d.07.a.4.b, uygulama imar planı paftaları dahilinde bulunan İsimless Derenin planlara işlenmesi ile 119, 120, 121, 122, 124, 125 ve 126 No'lu adalarda bulunan alana ilişkin Belediyemiz Meclisinin 10.07.2025 tarih ve 425 sayılı kararı ile onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunun 8-b maddesine istinaden 07.08.2025 - 07.09.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan İnceleme neticesinde;

1. **Serdar KURŞUN'un** 04.0.2025 tarih ve 4475566 barkod sayılı başvurusu ile; maliki olduğu Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Dereköy Mahallesi, 125 ada 5 No'lu parselin A-2 olan mevcut imar durumunun A-4 olarak düzenlenmesini talep etmektedir.

Söz konusu alanda yapılaşmanın daha düzenli yapılabilmesi adına 124, 125 ve 126 No'lu adalarda bulunan "Turizm Alanı" kullanımlarında "A-2, Hmax:6.00" yapılaşma koşullarının "E=0.80, Hmax=4Kat" yapılaşma koşulları olarak düzenlendiği ve Karamürsel İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerine "**2.11. Dereköy Mahallesi, E=0.80 Hmax=4 kat yapılaşma koşullarına sahip TA lejanlı ve yapılaşmamış alanlarda çatı arası piyesi yapılamaz**" hükümlerinin eklendiği, dolayısıyla kat yüksekliğinin zaten 4 kat olduğu belirlenmiş olup parselin A-4 olarak düzenlenmesine ilişkin itiraz, **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

2. **Önder Kağıt San. Ve Tic. A.Ş.'nin** 05.09.2025 tarih ve 4476910 barkod sayılı başvurusu ile; maliki olduğu Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Dereköy Mahallesi, 125 ada 2 No'lu parsel 125 ada ile 126 adalar arasından geçen ve planlara su yüzeyi olarak işlenen derenin fiili duruma uygunluk taşımadığı, söz konusu alanda ne kadastral haritalarda, ne önceki dönem imar planlarında, ne de üst ölçekli imar planlarında bulunmadığını belirterek, Karamürsel Şehirlerarası Otobüs Terminali'ni taşkın sulardan korumak üzere Devlet Karayolu altından geçirilen 60 cm çapındaki tahliye borusunun, Ahmet Taşçı sokak altından kapalı şekilde geçirilmesi yerine 3,00 metre genişlik, 3,00 metre yüksekliğinde beton tahliye deresi inşa edilmiş olması halinin kamu kaynaklarının etkili ve verimli kullanılması ilkesiyle örtüşmediği, inşa edilen beton tahliye deresinin üstünün kapatılarak, imar yolunun devamlılığının sağlanması talep edilmektedir

Söz konusu talebe ilişkin 12.09.2025 tarih ve 449641 sayılı yazı ile Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nden görüş istenilmiş olup, 11.10.2025 tarihli ve E-81439843-755.01-156925 sayılı cevabi yazısında; Dere yatakları ve taşkınlar ile ilgili kanun yönetmelik ve genelgeler doğrultu dere yatakları konusunda nihai görüş verme yetkisi Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü uhdesinde olup



ikmal projesinin vatandaşların talepler doğrultusunda kapatılıp kapatılamayacağı DSİ 1.Bölge Müdürlüğüne sorulduğu, konunun bölge müdürlüklerince incelendiği, İsimsiz derenin yağış havza özellikleri göz önünde bulundurulduğunda konunun dere ıslah projesi kapsamında zorunlu enine yol geçişleri dışında kalan kısımların açık kanal olarak düzenlenmesi gerektiği cevabının alındığı ifade edilerek, Taşkın ve Rüsubat Kontrol Yönetmenliği kriterlerine göre dere ıslah ikmal projesi hazırlanarak ihale sürecinin tamamlanmış olduğu ve Kurumları tarafından Dere ıslah ikmal inşaatına başlanıldığı belirtilmiştir. Bu doğrultuda itiraz, **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Bununla birlikte; Harita Şube Müdürlüğü'nün 04.11.2025 tarihli ve E-57057846-115.01.06-00004639551 sayılı talebi doğrultusunda; Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Dereköy Mahallesi'nde bulunan "Karamürsel Terminal Giriş-çıkış ve Bağlantı Yolları Projesi" kapsamındaki yollar için kamulaştırma maliyeti oluşmaması adına Karamürsel İlçesi, Dereköy Mahallesi, 118 ada 1-2-3-4 parseller, 119 ada 1 parsel, 120 ada 1-2-3-4 parseller, 121 ada 1-2-3-4-5 parseller ve 122 ada 1 parselde yapılması gereken imar uygulaması kapsamında;

-Yapılaşmaların dikkate alınarak imar adalarının yeniden düzenlenmesi,

-118 ada 3 parsel ile 119 ada 1 parsel arasında yer alan "Park Alanı"nın kaldırılarak "Konut Alanı" olarak planlanması, söz konusu park alanına karşılık gelecek şekilde, kuzeyde yer alan park alanının büyütülerek yeniden düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411098937, UİP-411098936** şeklinde Plan İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunun 8.b maddesi ve 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 05.11.2025

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

KARAR:

Karamürsel Belediyesi, Dereköy Mahallesi, G23.d.07.a nazım, G23.d.07.a.4.b, uygulama imar planı paftalarında kalan İsimsiz Dere'nin planlara Su Yüzeyi olarak işlenmesine ile 124, 125 ve 126 No'lu adalarda yapılan düzenlemelere ilişkin hazırlanan Belediyemiz Meclisinin 10.07.2025 tarih ve 425 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi 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