

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİS KARARI

Tarih: 20/02/2026
Sayı: E-43116260-105.04-00004898455



0004898455

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞKAN OLUYOR	Karar Tarihi	12.02.2026
	Karar No	107
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.01.2026	2026-4797009
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 12.02.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 107 sayılı karardır.		

KONU:

Karamürsel Belediyesi, Tepeköy Mahallesi, 239 ada, 9 No'lu parselin bir kısmına ilişkin hazırlanan Belediyemiz Meclisi'nin 13.11.2025 tarih ve 647 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.01.2026 tarih ve 103. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Tepeköy Mahallesi, G23.d.09.a nazım, G23.d.09.a.4.a uygulama imar plan paftaları, 239 ada, 9 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan, Belediyemiz Meclisinin 13.11.2025 tarih ve 647 sayılı kararı ile onaylanan ve 01.12.2025-31.12.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiştir.

İtiraza konu alana ilişkin planlama süreci incelendiğinde, Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü- Plan Proje Daire Başkanlığı- Emlak ve Kam. Şube Müdürlüğü'nün 08.09.2025 tarih ve 20885824 sayılı yazısı ile, bölgenin ihtiyacı doğrultusunda su deposu yapılması amacıyla, Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Tepeköy Mahallesi, G23.d.09.a nazım, G23.d.09.a.4.a uygulama imar plan paftaları, 1/5000 ölçekli nazım imar planında 165 kişi/ha yoğunluklu "Meskun Konut Alanı", 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:0.50, Yençok:2 kat yapılaşma koşullarına sahip, "Konut Alanı" kullanımında kalan 239 ada, 9 No'lu parselin bir kısmının "Teknik Altyapı Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Belediyemiz Meclisinin 13.11.2025 tarih ve 647 sayılı kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir.

- Kemal KÜÇÜK, 15.12.2025 tarih ve 4727309 kayıt No'lu dilekçesi ile Karamürsel İlçesi, Tepeköy Mahallesi, 239 ada, 9 No'lu parselin hissedarı olduğunu, imar uygulaması ile yaklaşık %33.5 kesinti yapılarak parselin oluşturulduğunu, Belediyemiz Meclisi'nin 13.11.2025 tarih ve 647 sayılı ile onaylanan plan değişikliği ile, ikinci kez kamusal alan ayrılarak kesintinin arttığını, bu hali ile parselin kullanılmaz hale geldiği belirterek plan değişikliğinin iptalini,
- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Dairesi Başkanlığı'nın 31.12.2025 tarih ve 4777531 sayılı yazısı ile de, Kemal KÜÇÜK'ün kurumlarına, su deposu yerinin, parselin yola cepheli (köşe) kısmından ayrılması, geriye kalan alan için mevzuatta belirtilen asgari parsel büyüklüğü ve yol cephesi şartlarını sağlamayı son derece zorlaştıracığı bu da hissedarları ile birlikte yapmayı planladığı ifraz (parsel bölme) işlemlerini hukuken imkansız hale getirdiği gerekçesiyle planda Teknik Altyapı Alanının iptal edilmesi şeklinde başvuruda bulunduğu, bölgede yapılan teknik inceleme ve araştırma neticesinde de, bölgenin üst kotlarında bulunan kaynak yerinin korunması ve bu alana yeni bir 300 m³'lük içmesuyu deposu yapılması ve devreye alınması ile planlanan içmesuyu deposuna ihtiyaç duyulmayacağı belirtilerek, söz konusu Karamürsel İlçesi, Tepeköy Mahallesi, 239 ada 9 No'lu parsel üzerinde planlanan Teknik Altyapı Alanının iptal edilerek 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında eski imar fonksiyonuna getirilerek "Konut Alanı" olarak düzenlenmesinin talep edildiği anlaşılmıştır.



Sayf: 1



Sonuç olarak; Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Dairesi Başkanlığı'nın yazısı ile arazide yapılan teknik incelemeler ve çalışmalar neticesinde bahse konu teknik altyapı alanına ihtiyaç kalmayacağı belirtildiğinden planların eski haline dönüştürülmesi talebini içeren söz konusu itirazlar temel planlama prensipleri çerçevesinde Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411111532** ve **UİP-411111530** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 3194 Sayılı Kanun'un 8-b, 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere evrakın Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. 19.01.2026

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.02.2026 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Karamürsel Belediyesi, Tepeköy Mahallesi, 239 ada, 9 No'lu parselin bir kısmına ilişkin hazırlanan Belediyemiz Meclisi'nin 13.11.2025 tarih ve 647 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yapılan itirazların değerlendirilmesiyle ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Zinnur BÜYÜKGÖZ
Meclis 1. Başkan Vekili

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye