



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALEŞİNCA OLUYOR	Karar Tarihi	11.12.2025
	Karar No	723
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.11.2025	2025-4648593
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Aralık ayı 1. birleşimi 11.12.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 723 sayılı karardır.		

KONU:

Karamürsel Belediyesi, Çamdibi Mahallesi, G23.d çevre düzeni, G23.d.4 nazım, G23.d.17.d nazım, G23.d.17.d.3.c / 4.d uygulama imar planı paftaları, 102 ada 375 No'lu parselle ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım, 1/5000 nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.11.2025 tarih ve 104. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Çamdibi Mahallesi, G23.d çevre düzeni, G23-d4 ve G23-d-17-d nazım imar planı paftası 102 ada 375 No'lu parselle ilişkin hazırlanan 1/50.000 çevre düzeni, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve ilave 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Çamdibi Mahallesi, G23.d çevre düzeni, G23-d4 ve G23-d-17-d nazım imar planı paftaları dahilinde, 1/50.000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planında “Diğer Tarım Alanı” kullanımında kalan, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırı dışında kaldığı tespit edilen 102 ada 375 No'lu parselde, Karamürsel Belediyesinin enerji giderlerini azaltmak üzere Güneş Enerji Sistemi (GES)'nin kurulması amacıyla; 1/50.000 ölçekli çevre düzeni, 1/25.000 ölçekli ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında “Enerji Üretim Alanı” olarak düzenlenmesiyle birlikte 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı gösterimlerine “Enerji Üretim Alanı” lejandının eklenmesine ve Kocaeli İli 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, Karamürsel Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planı ve Karamürsel İlçesi Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerine **Enerji Üretim Alanları; “Bu alanlar 12.05.2019 tarih ve 30772 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik hükümleri 4. Maddesi v. Bendinde “Yenilenebilir enerji kaynakları: Hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, dalga, akıntı ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarını, ifade eder.”** hükmünün eklenmesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.05.2025 tarihinde onaylanan jeolojik – jeoteknik etüt raporu verilerinin planlara aktarılmasına ilişkin 1/50.000 ölçekli çevre düzeni, 1/25.000 ölçekli nazım ve ilave 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca hazırlandığı anlaşılmıştır.

Söz konusu çevre düzeni planı ve nazım imar planı değişikliği ile ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; ilgili kurumlara görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Kocaeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.12.2024 tarih ve 134813 sayılı yazısı ile; “...plan teklifine konu alanda, tescilli tabiat varlığı/anıt ağaç bulunmamakta olup 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kıyı kenar çizgisi içerisinde tescilli doğal sit alanında yer almadığı görülmüştür. Bahse konu imar planları çalışmalarının; ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer meri mevzuat hükümleri uyarınca kurumunuzca değerlendirilmesi hususunda ...”,

- Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.01.2025 tarih ve 136917 sayılı yazısı ile; “...söz konusu alana ilişkin herhangi bir Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında başka herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı görüldüğünden yapılacak işlemler i





0004736266

Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Bununla birlikte alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi uyarınca "...en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtar veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi..." gerekmektedir ...",

- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 12.12.2024 tarih ve 134761 sayılı yazısı ile; sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır...",

- Altyapı Yatırımlar Genel Müdürlüğü'nün 20.12.2024 tarih ve 135329 sayılı yazısı ile "...söz konusu alanda Altyapı Yatırımlar Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışmasının bulunmadığı...",

- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 17.12.2024 tarih ve 135002 sayılı yazısı ile; "...söz konusu alanda mevcut ve planlanan il ve devlet yolu güzergahları dışında kaldığı tespit edilmiştir...",

- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 23.12.2024 tarih ve 135503 sayılı yazısı ile "...söz konusu proje alanının yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı tespit edilmiş olup, ekte belirlenen koordinatlar dahilindeki toplam 1,94 hektar alanda GES projesinin gerçekleşmesinde ve bu alanda imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir. Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilige kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3516871 sayılı GES projesi özel izin alanı olarak işlenmiştir ...",

- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 13.12.2024 tarih ve 134802 sayılı yazısı ile "...söz konusu alanda Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı isabet etmemekle birlikte proje alanının değiştirilmesi veya genişletilmesi durumunda Teşekkülümüz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir..."",

- SEDAŞ Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. Yatırım, Varlık ve Şebeke Yönetimi Dir. Kamulaştırma Birimi'nin 08.01.2025 tarih ve E.892 sayılı yazısı ile "...söz konusu alan üzerinde şirketimiz kullanımında mevcut elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı, planlanan trafo tesisi olduğu tespit edilmiş olup, elektrik dağıtım tesisine ait sayısal veriler (ITRF96-3-30) yazımız ekinde sunulmaktadır. Yapılacak olan çalışmalarda söz konusu alan üzerinde planlanan 6.00mx13.00m boyutunda trafo binalarının imar planları üzerinde belirtilmesi ve emniyet mesafeleri ile ilgili olarak Şirketimizden görüş alınarak uygulama yapılması, Plan notlarına "Yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri için Şirketimizden Ruhsat görüşü alınmasının gerektiği" ibaresinin eklenmesi şartı ile belirtilen alan üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca olmadığı hususunu..."",

- İSU'nun 20.11.2024 tarih ve 7309830 sayılı yazısı ile "...söz konusu proje sahasında mevcut atıksu veya içme suyu alt yapı tesisimizin bulunmadığı ve Kurumumuzca herhangi bir altyapı tesisinin planlanmadığı tespit edilmiştir..."",

- DSİ I. Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2024 tarih ve 131864 sayılı yazısı ile "...söz konusu parselin bulunduğu alanın idaremiz uhdesinde yürütülen herhangi bir Arazi Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Projesi ve sulama projesi kapsamında olmadığı, söz konusu parselin yamaç arazisi olduğu, parsel içerisinde kaynak bulunduğu ve akarının Dokular Deresine mensup olduğu, kaynak suyunun depolandığı ve yalak olarak kullanıldığı, ayrıca parselin Bölge Müdürlüğümüz planlama projesi olan "Çeşmealtı Barajı" yağış havzası ile İznik Gölü Yağış Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanında (ilk 3.0 Km dışı) kaldığı tespit edilmiştir.

"...Proje alanı çevresinde çok sayıda kaynak, çeşme vb. su yapısının varlığı tespit edilmiştir. Proje alanı içerisinde doğu: 718035- kuzey 4492385 (UTM ED 50 6 derece) koordinatlarında bulunan çeşmeye ait kaynağın tespit edilerek bu kaynak merkezde olacak şekilde 50m.'lik dairesel sahanın koruma alanı olarak ayrılması gerekmektedir..."

Ayrıca talep konusu proje alanı ve etki alanında içme suyu kaynaklarının temin yetki ve sorumluluğu İSU Genel Müdürlüğü uhdesinde olup başvuruya esas projenin uygulanabilirliğinin, içme suyu kaynağının işlerlik, alternatif kaynak, koruma tedbirleri vb. nitelikler kapsamında İSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir..."",

- İSU'nun 12.06.2025 tarih ve 7871267 sayılı yazısı ile "...söz konusu parsel sınırları içerisinde yer alan çeşmenin kaynağı ile ilgili olarak 14.05.2025 tarihinde Genel Müdürlüğümüz teknik ekipleri tarafından yapılan saha çalışmaları esnasında Çamdibi Mahallesi sakinlerinden çeşme kaynağının üzerinin toprakla kapalı eski bir kuyu olduğu ve kuyunun konum bilgisi alınmıştır. Söz konusu çeşme ve kuyuya ait sayısal veriler ve fotoğraflar yazımız ekinde gönderilmektedir ...",



0004736266

- AFAD'ın 24.12.2024 tarih ve 135606 sayılı yazısı ile "...söz konusu alan içerisinde 7269 sayılı Kanunun 2. Maddesine göre alınmış Afete Maruz Bölge(Yapı ve İkamete Yasaklı Afet Bölgesi) Kararı bulunmamaktadır. ...",

- Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 13.01.2024 tarih ve 136780 sayılı yazısı ile "...söz konusu alan içerisinde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi sınırları içerisinde kalmamaktadır. Anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır...",

- Kocaeli Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 16.12.2024 tarih ve 134867 sayılı yazısı ile "...söz konusu alan içerisinde yapılan inceleme neticesinde Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemiştir. ...",

- Kocaeli Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.05.2025 tarih ve 4261672 sayılı yazısı ile "... Bakanlığımız tarafından "Güneş Enerji Santrali" (GES) amacı ile 1,3120 ha olarak uygun bulunan talep ile ilgili etüt raporunda istenen tedbirleri içeren ve Müdürlüğümüze iletilen Toprak Koruma Projesi incelenmiş olup uygulanması için imzalanıp **onaylanmış** olarak yazımız ekinde gönderilmektedir. Bakanlığımız tarafından gönderilen onay yazısı ve Bakan Oluru yazımız ekinde gönderilmekte olup verilen bu izin ekte yer alan Toprak Koruma Projesi ve DSİ görüşlerinde belirtilen hususlara ve tedbirlere uyulması şartıyla; 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12' nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği, verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup planların onaylanmaması veya ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.. ...", şeklinde görüş bildirmiştir.

Sonuç olarak; temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni, 1/25000 ölçekli Nazım ve ilave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı değişikliği teklifi, **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-411114672 (1/50000), NİP-4111146731 (/25000), NİP-411114671 (1/5000)** şeklinde Plan İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 20.11.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.12.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Karamürsel Belediyesi, Çamdibi Mahallesi, G23.d çevre düzeni, G23.d.4 nazım, G23.d.17.d nazım, G23.d.17.d.3.c / 4.d uygulama imar planı paftaları, 102 ada 375 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım, 1/5000 nazım imar planı değişikliği 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