




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	12.03.2026
	Karar No	166
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	19.01.2026	2026-4797100
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Mart ayı 1. birleşimi 12.03.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 166 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit Belediyesi, Tepeköy, Kabaoğlu ve Gündoğdu Mahalleleri, G23.b.24.b-19.c-20.d-25.a nazım, G23.b.24.b.1.a, G23.b.19.c.3.c- G23.b.20.d.4c-3.c-3.d G.23b.25.a.1.c-1d uygulama imar plan paftaları, 386 ada, 2 parsel, 360 adanın batısındaki kadastral boşluk, 3337 parsel, 227 adanın kuzeyindeki kadastral boşluk, 807 ada, 5 No'lu parsel ve 157 ada, 1 No'lu parsel ile ilişkili hazırlanan Belediyemiz Meclisi'nin 11.09.2025 tarih ve 519 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.02.2026 tarih ve 84. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Tepeköy, Kabaoğlu ve Gündoğdu Mahalleleri, 386 ada, 2 parsel, 337 ada, 1 parsel, 359 ada ile 360 ada arasında kalan kadastral boşluk, 3337 parsel, 227 adanın kuzeyindeki kadastral boşluk ile 807 ada, 5 nolu parsel ile ilişkili hazırlanan Belediyemiz Meclisinin 11.09.2025 tarih ve 519 sayılı kararı ile onaylanan ve 12.11.2025-12.12.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiştir.

İtiraza konu alana ilişkin planlama süreci incelendiğinde, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 17. Maddesinin 4'üncü ve 5'inci fıkralarında geçen donatı alanlarına dikkat edilmesi, imar plan değişikliği ile düzenleme ortaklık payına konu alanların dönüşmesi sonucu, İzmit Belediyesi adına yapılacak ihdas işlemlerine engel oluşturulmaması için, "Sosyal Tesis Alanı" kullanımının "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesi gerekliliği doğrultusunda,

- Kısmen "Konut Alanı" kısmen ise "Sosyal Tesis Alanı" kullanımında kalan Tepeköy Mahallesi 227 nolu yapı adası kuzeyinde yer alan tescil harici alanın bir kısmının "Belediye Hizmet Alanı", bir kısmının ise "Park Alanı" olarak planlanması,

- "Park Alanı" kullanımında kalan Tepeköy Mahallesi 157 ada 1 parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanması,

- "Ticaret Alanı" kullanımında kalan Kabaoğlu Mahallesi 359 ve 360 arasında kalan tescil harici alanın bir kısmının "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanması,

- Kabaoğlu 386 ada 2 parselin "Sosyal Tesis Alanı" kullanımında kalan bir kısmının "Konut Alanı", "Park Alanı" kullanımında kalan Kabaoğlu 386/Park parselin bir kısmının ise "Konut Alanı" olarak planlanması,

- "Konut Alanı" kullanımında kalan Gündoğdu Mahallesi 807 ada 5 parselin bitişiğindeki tescil harici alanın bir kısmının "Park Alanı" olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin Belediyemiz Meclisinin 11.09.2025 tarih ve 519 sayılı kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir.





Sonrasında yasal askı süresi içerisinde, İzmit Belediye Başkanlığı'nın 12.12.2025 tarih ve 3884722 sayılı yazısı ile, mülkiyeti İzmit Belediyesi'ne ait, Kabaoğlu Mahallesi, 386 ada 2 parselin öneri imar planı üzerinde bitişiğinde yer alan tescil harici alan ile birlikte toplam 3637 m² büyüklüğünde "Konut Alanı" olarak planlandığı, bu nedenle İzmit Belediyesi mülklerinin zarara uğratılmaması ve kamu kaynaklarının verimli kullanılabilmesi amacıyla söz konusu konut alanının toplam 4926 m² olacak şekilde büyütülerek yeniden düzenlenmesi, ilave gelen konut alanının ihtiyacı olan donatı alanının ise Tepeköy Mahallesi 227 adanın kuzeyindeki tescil harici alanda planlanan "Belediye Hizmet Alanı"nın küçültülerek "Park Alanı" olarak planlanması şeklinde yeniden düzenlenmesine ilişkin itiraz ettiği anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; İzmit Belediye Başkanlığı tarafından yapılan itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411104983 (1/5000)** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 3194 Sayılı Kanun'un 8-b, 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere evrakın Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.06.03.2026

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.03.2026 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Tepeköy, Kabaoğlu ve Gündoğdu Mahalleleri, G23.b.24.b-19.c-20.d-25.a nazım, G23.b.24.b.1.a, G23.b.19.c.3.c- G23.b.20.d.4c-3.c-3.d G.23b.25.a.1.c-1d uygulama imar plan paftaları, 386 ada, 2 parsel, 360 adanın batısındaki kadastral boşluk, 3337 parsel, 227 adanın kuzeyindeki kadastral boşluk, 807 ada, 5 No'lu parsel ve 157 ada, 1 No'lu parsel ile ilişkili hazırlanan Belediyemiz Meclisi'nin 11.09.2025 tarih ve 519 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Muhammet Mustafa KOCAMAN
Meclis II.Başkan Vekili

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye