



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALDIRMA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	12.03.2026
	Karar No	174
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	06.02.2026	2026-4869765
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Mart ayı 1. birleşimi 12.03.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 174 sayılı karardır.		

KONU:

Kandıra Belediyesi, Dalca Mahallesi, F.24.d.23.d nazım imar plan paftası, 111 ada, 127 No'lu parselle ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.02.2026 tarih ve 119. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Kandıra Belediyesi, Dalca Mahallesi F.24.d.23.d nazım imar plan paftasında yer alan, 111 ada 127 parselle ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Dalca Mahallesi, F.24.d.23.d nazım imar plan paftasında 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırı dışında kalan 111 ada 127 parselin bir kısmının Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak düzenlenmesi ile birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 30.01.2026 tarihinde onaylanan, Dalca Mahallesi içerisinde yer alan, 8686.51 m² alanın imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun planlara aktarılmasına ilişkin nazım imar planı değişikliği teklifi sunulduğu, teklif edilen akaryakıt istasyonunun cephe, derinlik ve yüzölçümünün Kandıra İlçesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı plan notları 3.2.72 maddesinde yer alan "... parsel genişliği 40 .00 m'den, parsel derinliği 30 m'den, parsel büyüklüğü 1500 m²'den az olamaz..." hükmü ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Plan teklifine ilişkin Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü, Dsi 1. Bölge Müdürlüğü, Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Kocaeli Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Kandıra Milli Emlak Şefliğine) Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.den görüş talep edilmiş olup;

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 24.11.2025 tarih ve 4684417 sayılı cevabi yazısı ile; "...meri mevzuat hükümlerine riayet edilmesi suretiyle herhangi bir sakınca teşkil etmediği."
- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 12.11.2025 tarih ve 4638715 sayılı cevabi yazısı ile; "...Parselin servis aldığı yol Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü yetki ve sorumluluğunda olup, ilgili kurumun uygun görüşüne istinaden ulaşım açısından uygun görülmektedir..."
- Belediyemiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 12.11.2025 tarih ve 4658205 tarihli yazısı ile, "...Petrol Piyasası Kanununun ilgili hükümlerine ve Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği, Madde 45'e, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları(LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliği Madde 37'ye, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik Madde 27'ye ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ilgili maddelerine, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelikte "Ek-13 Akaryakıt Servis İstasyonlarında Asgari Emniyet Mesafeleri"ne, Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler

Sayfı:





Hakkında Yönetmelik'te bulunan ilgili maddelere (yapı yaklaşma me. 12820 "Akaryakıt İstasyonları-Emniyet Kuralları" Standardında belirtilen asgari emniyet mesafelerine (Okul, Park Alanı, Dini Tesis Alanı, Hastane vb. alanların yerleşimine). TS 11939 "Sıvılaştırılmış Petrol Gazları(LPG) İkmal İstasyonu-Karayolu Taşıtları İçin Emniyet Kuralları" standardında belirtilen asgari emniyet mesafelerine uygun olması ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir. ”

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü- 15. Şube Müdürlüğü'nün, 24.11.2025 tarih ve 6557253 sayılı yazısı ile, “...Parsel üzerinde yapılabilecek faaliyetlerde inşaat ve işletme aşamalarında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşullarına uyulması. "167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Kara Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve Namazgah Baraj Gölü Havzası Özel Hükümleri" nde yer alan hususlara tam riayet edilmesi gerekmektedir. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla Kandıra Dalca Mahallesi 111 ada 127 parselde Nazım İmar Planı değişikliğinde Kurumumuz mevzuat yönüyle herhangi bir sakınca bulunmadığı görüşüne varılmıştır...”
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 07.11.2025 tarih ve 3419558 sayılı yazısı ile, “...Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı isabet etmemekle birlikte proje alanının değiştirilmesi veya genişletilmesi durumunda Teşekkülümüz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir. ...”
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 06.11.2025 tarih ve 2025537899 sayılı yazısı ile, “...Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 05.11.2025 tarihinde yapılan incelemede; görüş talep edilen proje alanının yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı tespit edilmiş olup, ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 2,05 hektar alanda Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı projesinin gerçekleşmesinde ve bu alanda imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir....”
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 18.11.2025 tarih ve 3214854 sayılı yazısı ile, “... Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut yada planlanan boru hattı ve tesisi bulunmamaktadır...”
- Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 24.11.2025 tarih ve 1981374 sayılı yazısı ile, “...Söz konusu parselde ait kamulaştırma plan örneği yazımız ekinde gönderilmekte olup anılan parselde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı alanda yapılar için yapı çekme mesafesinin karayolları kamulaştırma sınırından en az 25 metre olması, kamulaştırma sahasında herhangi bir plan kararı alınmaması, parselin 100 metre sağ ve soluna imar yolu yapılmaması, kamulaştırma sınırının plana işlenmesi şartlarıyla imar planı yapılmasında İdaremizce sakınca görülmemektedir. Ancak söz konusu "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ile ilgili, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. maddesi gereğince, parsel bazında uygulama yapılmak istenmesi halinde, 3 adet vaziyet planı ile Bölge Müdürlüğümüze tekrar uygun görüş için müracaat edilmesi gerekmektedir.....”
- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 25.01.2025 tarih ve 20885824 sayılı yazısı ile, “...Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak imar planı değişikliği konusunda herhangi bir kısıtlayıcı madde bulunmamakta olup yapılması planlanan Dalca Mahallesi, 111 ada 127 parselde yapılacak akaryakıt ve servis istasyonunda oluşması muhtemel atıkların, atıksuların ve yüzey-yağmur sularının havza dışına çıkarılması, söz konusu parselde herhangi bir konut amaçlı yapı yapılmamasına dair plan notlarına şerh düşülmesi, inşaat aşamasında ve sonrasında yapılacak çalışmalar sırasında su kirliliğine neden olacak önlemlerin alınması, su kaynaklarının kalitesi ve miktarının olumsuz yönde etkilenmesini önleyecek şekilde gerekli çevresel altyapı ve kirlenme kontrolü tedbirlerinin alınması kaydıyla plan değişikliği Kurumumuzca uygun görülmektedir. Plan değişikliği ve İdarenin yapı ruhsatı uygun görüşü sonrası kurulması planlanan akaryakıt ve servis istasyonunun faaliyeti öncesinde oluşması muhtemel atıkların, atıksuların ve yüzey-yağmur sularının kontrollü şekilde havza dışına çıkarılması maksadıyla Havza Atıksu Kontrol Belgesi



(HAKB) alması için Kurumumuz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi .
gerekmektedir...”

- SEDAŞ Genel Müdürlüğü Kocaeli İl Müdürlüğü 14.11.2025 tarih ve 1289 sayılı yazısı ile, “... bahse konu 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,,”
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 18.11.2025 tarih ve 14057357 sayılı yazısı ile, “...yapılması planlanan İmar Planı Değişikliği çalışmasının genel planlama esasları ve ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve meri mevzuat kapsamında kamu yararı amacıyla ana plan kararlarını, sürekliliğini ve plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde Başkanlığınızca yürütülmesi hususunda...”
- Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 01.12.2025 tarih ve 7618318 sayılı yazısı ile, “... Müdürlüğümüz arşivinde kayıtlı olan Sit Alanları ve Koruma Alanlarının dışında kaldığı, 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 için Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Bununla birlikte alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanununun 4. maddesi uyarınca "...en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi..." gerekmektedir...”
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 13.11.2025 tarih ve 14060899 sayılı yazısı ile “...planın Dalca Mahallesinde bulunan 111 ada, 127, 62,67,68 ve 70 parsellerde yapılmak istenildiği ve bahsi geçen taşınmazların Hazineye ait olmadığı belirlenmiştir.;...” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411126475** şeklinde Teklif İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.04.03.2026

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

KARAR:

Kandıra Belediyesi, Dalca Mahallesi, F.24.d.23.d nazım imar plan paftası, 111 ada, 127 No'lu parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Muhammet Mustafa KOCAMAN
Meclis İl.Başkan Vekili

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye