



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	16.04.2026
	Karar No	218
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	06.03.2026	2026-4935485
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Nisan ayı 1. birleşimi 16.04.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 218 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit Belediyesi, Yahyakaptan ve Yenişehir Mahalleleri sınırları dahilinde, G23.b.25.a ve G23.b.25.d nazım, G23.b.25.a.3.c, G23.b.25.a.3.d ve G23.b.25.d.2.b uygulama imar planı paftalarında kalan, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 2025/66 esas 2026/74 sayılı kararı ile imar planları iptal edilen alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.03.2026 tarih ve 112. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, İzmit İlçesi, Yenişehir ve Yahyakaptan Mahalleleri G23.b.25.a ve G23.b.25.d nazım, G23.b.25.a.3.c, G23.b.25.a.3.d ve G23.b.25.d.2.b uygulama imar planı paftaları dahilinde "*K-1 Kavşağı Düzenleme Projesi*"nin planlara aktarılması sonucu çevresinde hazırlanan, 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, İzmit İlçesi, Yenişehir ve Yahyakaptan Mahalleleri sınırları dahilinde bulunan "*K-1 Kavşağı Düzenleme Projesi*"nin planlara aktarılması amacıyla hazırlanarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.11.2024 tarih ve 585 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 2025/66 esas, 2026/74 karar sayılı, 28.01.2026 tarihli kararı ile iptal edildiği anlaşılmıştır.

Dava konusu alana ilişkin planlama süreci incelendiğinde, Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 02.03.2023 tarihli ve 2667649 sayılı yazısı ile mevcut trafik sorunlarını çözmek, gelecekteki trafik artışlarını karşılamak, ulaşım altyapısının sürdürülebilirliğini sağlamak, seyir güvenliğini artırmak ve bölgenin ekonomik ve sosyal gelişimini desteklemek için İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Yenişehir ve Yahya Kaptan Mahalleleri sınırları içerisinde "*K-1 Kavşağı Düzenleme Projesi*"nin yazı ekinde yer aldığını belirterek söz konusu projenin yatırım programı dahilinde değerlendirilmesi ve imar planlarına işlenmesi hususlarında gereğinin yapılmasını talep ettiği, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca "*K-1 Kavşağı Düzenleme Projesi*"nin imar planlarına aktarılmasıyla birlikte, E: 1.00, H: 3 Kat yapılaşma koşulu ile "*İlköğretim Tesis Alanı*" kullanımındaki 1092 ada 14 No'lu parsel ile 536 ada 1 No'lu parselin 5/A-4//3, 0.35/1.40 yapılaşma koşulu ile "*Ticaret Alanı (TT3)*" olarak düzenlenmesi ve "*Park Alanı*" kullanımındaki 2517 ada 36 ile 37 parseller arasındaki tescil harici alanın 5/A-3//3, 0.35/1.05 yapılaşma koşulu ile "*Konut Alanı*" olarak düzenlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinin hazırlandığı, söz konusu nazım ve uygulama imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'ne görüş sorulduğu, 18.10.2024 tarihli, 117162001 sayılı gelen cevabi yazıda; "*...söz konusu değişikliğin, 1092 ada 14 No'lu parselin etrafının yollarla çevrili olması sebebiyle okul alanı olarak kullanılması tehlike yaratacağı ayrıca kamulaştırmanın yüksek maliyet getireceği dolayısıyla parselin eğitim alanından çıkarılması...*" şeklinde görüş bildirildiği belirlenmiştir.

"*K-1 Kavşağı Düzenleme Projesi*"nin imar planlarına aktarılmasına ilişkin hazırlanan, Belediyemiz Meclisi'nin 14.11.2024 tarih ve 585 sayılı kararı ile onaylanan, 29.11.2024-29.12.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılan plan değişikliklerine yasal askı süresi içinde yapılan itirazlardan

- 2522 ada, 20 No'lu parsel ile ilişkin yapılan itirazın, bölgedeki mevcut kullanımlara göre "*Özel Sağlık Tesis Alanı*" kullanımının 1/5000 ölçekli nazım imar planında 295 kişi/ha yoğunluklu "*T3 Ticaret Alanı*" kullanımına 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 5/A-3/3, 0.35/1.05 yapılaşma koşullarına sahip "*Ticaret Alanı*" kullanımına dönüştürülmesi ve parselin kuzeyinde yer alan yol hattının yerleştirilmesi düzenlenmesi

Sayfı:





0005032273

- 1092 ada, 14 No'lu parsel ile 536 ada, 1 No'lu parselin arasında planı sağlamak amacıyla kaldırılıp 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 5/A-4/3, 0.35/1.40 yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesi şeklinde yapılan itiraz da kısmen kabul edilmiş olup, bahse konu plan değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 13.03.2025 tarih ve 180 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Dava konusu iptal gerekçesinin de, donatı eksilmesi ve eksilen donatı için eşdeğer alan ayrılmaması, yeni oluşan yapı adalarının ihtiyacı olan ilave donatı alanlarının ayrılmaması olduğu anlaşılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8 Maddesine ilave olarak, 05.12.2024 tarih ve 32750 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. Maddesinde "**İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir.**" hükmünün yer aldığı belirlenmiştir.

Her ne kadar eğitim alanı için eş değer alan ayrılmadığı gerekçesiyle dava sonucu plan değişikliği iptal edilmiş olsa da dava konusu alanda, yukarıda yer alan hüküm gereği, K-1 Kavşak Projesi'nin planlara aktarılmasıyla birlikte, çevresinin "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin, Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Yenişehir ve Yahyakaptan Mahalleleri, G23.b.25.a ve G23.b.25.d nazım, G23.b.25.a.3.c, G23.b.25.a.3.d ve G23.b.25.d.2.b uygulama imar planı paftalarında kalan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca hazırlandığı anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar değişikliği teklifleri **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411131314(1/5000), UİP-411131312 (1/1000)** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 09.04.2026

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.04.2026 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Yahyakaptan ve Yenişehir Mahalleleri sınırları dahilinde, G23.b.25.a ve G23.b.25.d nazım, G23.b.25.a.3.c, G23.b.25.a.3.d ve G23.b.25.d.2.b uygulama imar planı paftalarında kalan, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 2025/66 esas 2026/74 sayılı kararı ile imar planları iptal edilen alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Hasan ÖZDEMİR, Hasan SOBA, Mahmut YANDIK, Mustafa DEMİRHAN, Aykut BOZKURT, Hayrettin ÜNLÜ, Köksal GÜMÜŞ, Muzaffer BIYIK, Ahmet ORMAN, Murat KAYA, İsmail RAMAZANOĞLU, Engin GÜNEŞ, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Berna ABİŞ, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Şener SÖĞÜT, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ, Murat KILIÇ, Recep DEMİREL, Hatice AKKAYA, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, İsmail AYSU, Sertan KULAÇ, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK, Mustafa YAĞIZ'ın **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Özgür ÇELİK, Gülcan GÜÇ DENİZCİ, Ozan YILMAZ, Erkan UYGUN, Tuğman KAYALI, Sertif GÖKÇE, Ünal EKŞİ, Mehmet TURAN, Mehmet Nuri PAŞA, Hakan KOREL, Baran AYDIN, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Ahmet ÇALIK, İlkey KAYA, Ali KARA ile DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER, Ayhan ERKAN'ın **RET** ve İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK'ın **ÇEKİMSER** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye