




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>KALEBİNCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	12.02.2026
	Karar No	98
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.01.2026	2026-4796930
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 12.02.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 98 sayılı karardır.		

KONU:

Başiskele, Gölcük ve Kartepe Belediyeleri dahilinde yer alan Güney Alternatif Ulaşım Projesinin imar planlarına aktarılmasını içeren ve Belediyemiz Meclisinin 16.01.2025 tarih ve 13 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan 2. itirazlar.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.01.2026 tarih ve 92. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gölcük, Başiskele ve Kartepe İlçeleri sınırları dahilinde hazırlanan, "Güney Alternatif Projesi"nin imar planlarına işlenmesini içeren 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan 2. itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Konu komisyonumuzca incelenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu plan değişikliklerinin Belediyemiz Meclisi'nin 16.01.2025 tarih ve 13 sayılı kararı ile onaylanarak 03.03.2025 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkartıldığı, yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların Belediyemiz Meclisi'nin 11.09.2025 tarih ve 512 sayılı kararı ile onaylanarak 13.11.2025 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkartıldığı tespit edilmiştir. Askı süresi içerisinde yapılan itiraz dilekçeleri incelendiğinde;

1- **Zeynep DALMAN**, 06.11.2025 tarihli dilekçesi ile, Gölcük İlçesi, Topçular Mahallesi, 359 ada 18 ve 19 No'lu parsellerdeki terk miktarının %45'in üzerinde olduğunu belirterek mağduriyetin giderilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılmasını talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde "Güney Alternatif Projesi"nin imar planlarına işlenmesini içeren plan değişiklikleri kapsamında parselde oluşan terk miktarı kadar "Konut Alanı"nın artırıldığı, parsellerin doğusunda yer alan "Park Alanı"nın alanın eğiminden dolayı "Konut Alanı" olarak düzenlenemeyeceği ve kaldırılmasının plan bütünlüğüne aykırılık teşkil edeceği değerlendirildiğinden söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

2- **Oğuzhan BAŞYİĞİT**, 14.11.2025 tarihli dilekçesi ile, Başiskele İlçesi, Ovacık Mahallesi, 1278 ada 1 No'lu parsel, 1298 ada 1 ve 2 No'lu parseller ile 1294 ada 19, 20 ve 21 No'lu parsellerde yer alan, 1973'ten bugüne faaliyetini sürdürmekte olan 6.500 m² kapalı alana sahip Ahşap Ambalaj üretim tesisinin büyük bir bölümünün yol ve kavşak alanı içinde kaldığını, söz konusu plan değişikliğinin mevcut sanayi faaliyetini sürdürmesini imkansız hale getirdiğini, ancak yapılan incelemeler sonucunda mevcut yeşil alan ve park terklerinin, yol ve kavşak alanının geçtiği bölgeye kaydırılması halinde ve mevcut kavşağın küçük ölçüde kaydırılması durumunda fabrika ve "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" nitelikli arsanın kavşak dışında kalacağını ve mülkiyet bütünlüğünün korunacağını belirterek plan değişikliğinin bu yönde revize edilerek mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde, Başiskele İlçesi, Ovacık Mahallesi, 1278 ada 1 No'lu parsel, 1298 ada 1 ve 2 No'lu parseller ile 1294 ada 19, 20 ve 21 No'lu parsellerin toplamda 22.784 m² büyüklüğe sahip olduğu, "Güney Alternatif Projesi"nin imar planlarına işlenmesi kapsamında söz konusu

Sayf:





parsellerde yer alan üretim tesisinin büyük bir kısmının kavşak alanında bırakıldığı, terk miktarının büyük oranda arttırılarak mevcut imar planında 14.273 m² büyüklüğe sahip olan “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımının 5.500 m²’ye düşürüldüğü, aynı zamanda proje kapsamında alanda oluşturulan dönel kavşak yapısının Çuhane Caddesi’ne bağlantı kolunun Tarım Alanı kullanımlarında kalan kısımları ile ilgili sürecin devam etmesi sebebiyle imar planlarına işlenmediği ve bu kolun imar planlarına işlenmesi ile parsellerdeki “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” miktarının daha da azalarak mağduriyetin artacağı tespit edilmiştir. Bu bağlamda söz konusu parsellerde yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla, proje kapsamındaki başvuru süreci devam eden Çuhane Caddesi bağlantısının süreç tamamlanıncaya kadar “Park Alanı” olarak düzenlenmesini, mevcutta parsellerde yer alan “Resmi Kurum Alanı”, “Park Alanı”, “Otopark Alanı” ve imar yolu kullanımlarının yeniden düzenlenerek yaklaşık 9.400 m² büyüklüğe sahip “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” oluşturulduğu değerlendirilmiş olup yapılan düzenleme **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

- 3- **Ege Duru Pazarlama Loj. Taş. Tic. A.Ş.**, 17.11.2025 tarihli dilekçesi ile, Başiskele İlçesi, Kullar Mahallesi, 593 ada 4, 5 ve 6 No’lu parseller ile 594 ada 1 ve 2 No’lu parsellere ilişkin, "Güney Alternatif Projesi"nin söz konusu parsellerin bulunduğu alandan geçtiğini belirterek mağduriyetin giderilmesi için ekli krokideki gibi yolun doğusunda kalan 593, 594 ve 595 adaların arasındaki 7 metrelik yolun kapatılarak tek bir ada haline dönüştürülmesini, oluşan bu yeni adanın "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parsellerin 18.madde uygulaması yapılmış imar parselleri olduğu, proje kapsamında alanda oluşturulan yol aksı ile yeniden yola terkler olduğu tespit edilmiş olup yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla 593 ve 595 No’lu imar adalarının arasında yer alan imar yolunun kapatılması, oluşan yeni imar adasında 595 ada 2 No’lu parselin “Konut Alanı” kullanımının korunarak imar adasının diğer kısımlarının yapılaşma koşulları değişmeden “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

- 4- **Mümin YILDIZ**, 19.11.2025 tarihli dilekçesi ile, Başiskele İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 578 ada 1 No’lu parselin "Konut Alanı" olan kullanımının Güney Alternatif Projesi ile büyük oranda park ve yol olarak düzenlendiğini belirterek mağduriyetin giderilmesi için parselinin "Güney Alternatif Projesi" kapsamında belirlenen imar yolunun kuzeyinde yer alan 571 ada üzerindeki "Otopark Alanı"na taşınmasını talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parselin projede yer alan kamulaştırma maliyetlerinin giderilmesi amacıyla 579 ada 1 ve 8 No’lu parsellerin kuzeyinde “Konut Alanı” fonksiyonuna sahip alan oluşturulduğu, geline nokta 579 ada 1 No’lu parsellerde ruhsatlı binalar yapıldığından bu adada imar uygulaması yapılamayacağı ve itiraza konu parselin bu alana taşınamayacağı tespit edilmiş olup parselde yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla söz konusu parselin 571 ada 1 ve 2 No’lu parsellerin kuzeyinde yer alan “Otopark Alanı” kullanımının “Konut Alanı” olarak düzenlenmesi, ayrıca 579 ada 1 ve 8 No’lu parsellerin kuzeyinde yer alan “Konut Alanı” kullanımlarının imar yolu olarak düzenlenmesi ile 582 ada 1 ve 5 No’lu parsellerin bulunduğu imar adasının mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

- 5- **Mustafa AKTÜRKOĞLU**, 11.11.2025 tarihli dilekçesi ile, Başiskele İlçesi, Paşadağ Mahallesi, 2913 ada 5 No’lu parselin askıya çıkan imar planında 0.15/0.30 olan yapılaşma koşullarının çevre yapılaşma koşullarına uygun olacak şekilde değiştirilmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parselin yapılaşma koşullarının eski planlarda olduğu gibi 5/A-2/3 Taks=0.15, Kaks=0.30 olarak düzenlendiği, bu yapılaşma koşullarının kuzey-güney aksında yüksek eğime sahip olan bu bölgedeki tüm parsellerle uyumlu olduğu değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

- 6- **Nida CİVELEK**, 27.11.2025 tarihli dilekçesi ile, Başiskele İlçesi, Damlar Mahallesi, 347 ada 2 No’lu parselde yapı kullanma izin belgesi alınmış bina bulunduğunu, parselin altından geçecek tünel



planlandığını, plan değişikliğine dair taraflarına hiçbir şekilde yazılı, dijital veya fiziki tebligat yapılmadığını, taşınmazın doğrudan etkilendiği bir değişikliğe dair yalnızca ilan panosunda duyuru yapılmasının yeterli sayılmayacağını, bu durumun Anayasa ile güvence altına alınmış mülkiyet hakkının ihlaline yol açtığını, ayrıca arsanın kamulaştırılacağına dair duyular almakta olduklarını ve bu konuda taraflarına herhangi bir resmi bildirim yapılmadığını belirterek taşınmazı doğrudan etkileyen imar planı değişikliğinin iptal edilmesini, bu plan değişikliğine ve olası kamulaştırmaya ilişkin detayların taraflarına resmi olarak yazılı şekilde bildirilmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parselin bulunduğu alanda projede yer alan tünel yapısının yer alacağı, proje bütünlüğü açısından farklı bir alana kaydırılmasının mümkün olmadığı, kamulaştırma işlemlerinin projenin geçtiği güzergah ile ilgili uygulama projeleri tamamlanmasından sonra başlanacağı ve bu aşamada parsel malikleri ile iletişim kurulacağı değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

- 7- **Halime AKCA**, 04.12.2025 tarihli dilekçesi ile, Başiskele İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 599 ada 1 No'lu parselden daha önceki yıllarda şuyulandırma yapılarak 546,33 m² olarak tescil edildiğini, parselin önünden geçen ve fiziki olarak uzun yıllardır kullanılan dört şeritli yolun şuyulandırma imar planına göre açılmadığını, arsanın büyük bir kısmının yolu açan belediye tarafından kullanılarak açıldığını, daha sonra geçen "Güney Alternatif Projesi" ile planlanan yolun arsanın yaklaşık olarak %30'unu işgal ettiğini, bu haliyle yapılacak yapının maddi ve manevi kayıplara sebep olacağını belirterek parselin yolda kalan kısmı kadarının arkada yer alan boş alana doğru kaydırılması ve hak kaybının önlenmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parselde yerinde açık olan imar yolu bulunduğu tespit edilmiş olup parselde yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla 599 ada 1 No'lu parsel ile 599 ada 2 No'lu parsellerin yola terk miktarı kadar güneyde yer alan "Park Alanı" kullanımının "Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

- 8- **Aysel BÜYÜKKAZAZ**, 05.12.2025 tarihli dilekçesi ile, Başiskele İlçesi, Damlar Mahallesi, 348 ada 3 ve 8 No'lu parseller ile 351 ada 9 No'lu parsellerin altından geçecek tünel planlandığını, 9 No'lu parselin bir kısmında viyadük ayağına denk geldiğini, plan değişikliğine dair taraflarına hiçbir şekilde yazılı, dijital veya fiziki tebligat yapılmadığını, taşınmazın doğrudan etkilendiği bir değişikliğe dair yalnızca ilan panosunda duyuru yapılmasının yeterli sayılmayacağını, bu durumun Anayasa ile güvence altına alınmış mülkiyet hakkının ihlaline yol açtığını, ayrıca arsanın kamulaştırılacağına dair duyular almakta olduklarını ve bu konuda taraflarına herhangi bir resmi bildirim yapılmadığını belirterek taşınmazı doğrudan etkileyen imar planı değişikliğinin iptal edilmesini, bu plan değişikliğine ve olası kamulaştırmaya ilişkin detayların taraflarına resmi olarak yazılı şekilde bildirilmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parselin bulunduğu alanda projede yer alan tünel yapısının yer alacağı, proje bütünlüğü açısından farklı bir alana kaydırılmasının mümkün olmadığı, kamulaştırma işlemlerinin projenin geçtiği güzergah ile ilgili uygulama projeleri tamamlanmasından sonra başlanacağı ve bu aşamada parsel malikleri ile iletişim kurulacağı değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

- 9- **Nebi CANPOLAT**, 05.12.2025 tarihli dilekçesi ile, Başiskele İlçesi, Damlar Mahallesi, 350 ada 7 parselin altından tünel geçtiğini, eski imar planlarında parselin planlı olduğunu, "Güney Alternatif Yolu" projesi amaçlı plan değişikliği ile ilgili taraflarına bildirim yapılmadığından hak hayıplarının söz konusu olduğunu belirterek eski imar planlarında yerleşik konut alanı olan parselin askıdaki planda yer alan "Tünel Etki Alanı"ndan çıkartılmasını, aksi takdirde mülkiyetteki konut hakkının düzeltilmesini, kamulaştırma çalışması dahil edilmesini, ayrı alanda eşdeğer parsel teklif edilerek mülkiyet hak kaybının giderilmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parselin bulunduğu alanda projede yer alan tünel yapısının yer alacağı, proje bütünlüğü açısından farklı bir alana kaydırılmasının mümkün olmadığı,



kamulaştırma işlemlerinin projenin geçtiği güzergah ile ilgili uygulama projeleri tamamlanmasından sonra başlanacağı ve bu aşamada parsel malikleri ile iletişim kurulacağı değerlendirilmiş olup söz konusu itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

Ayrıca “Güney Alternatif Projesi”nin imar planlarına işlenmesi aşamasında Gölcük İlçesi, Topçular Mahallesi, 360 ada 2, 3, 6 ve 7 No’lu parsellerin kamuya terk miktarının parselin %45’ine denk gelecek şekilde düzenleme yapıldığı, fakat alandaki “Konut Alanı” kullanımında daha önceden kamulaştırma ile kamuya kazandırılmış alanların bulunduğu, bu alanların yasal düzenlemeler kapsamında Maliye Hazinesi adına ihdas edilmesi gerektiği ve bu bağlamda parsellerde oluşturulacak “Konut Alanı” kullanımının %45’in üzerine çıkararak mağduriyete yol açtığı tespit edilmiş olup parsellerde yer alan terk miktarının azaltılması amacıyla imar adasında yer alan “Konut Alanı” kullanımının kuzey ve güneyde Maliye Hazinesine ihdas edilecek alan miktarı kadar arttırılacak şekilde düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-411079493 (1/50000 ÇDP), NİP-411079511 (GÖLCÜK 1/25000 NİP), NİP-411079497 (BAŞISKELE 1/25000 NİP), NİP-411079505 (KARTEPE 1/25000 NİP), NİP-411079525 (GÖLCÜK 1/5000 NİP), NİP-411079513 (BAŞISKELE 1/5000 NİP), NİP-411079519 (KARTEPE 1/5000 NİP), UİP-411079518 (GÖLCÜK 1/1000 UİP), UİP-411079533 (BAŞISKELE 1/1000 UİP), UİP-411079543 (KARTEPE 1/1000 UİP)** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik tekliflerinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 04.02.2026

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

KARAR:

Başiskele, Gölcük ve Kartepe Belediyeleri dahilinde yer alan Güney Alternatif Ulaşım Projesinin imar planlarına aktarılmasını içeren ve Belediyemiz Meclisinin 16.01.2025 tarih ve 13 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde yapılan 2. itirazlar ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Zinnur BÜYÜKGÖZ
Meclis I. Başkan Vekili

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye