




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALIŞMAYA DEVLETİNİZ</small>	Karar Tarihi	14.05.2026
	Karar No	293
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.04.2026	2026-5006891
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Mayıs ayı 1. birleşimi 14.05.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 293 sayılı karardır.		

KONU:

İzmit Belediyesi, Kabaoğlu Mahallesi, G23.b3 ve G23.b.24.a nazım G23.b.24.a.2.c ve G23.b.24.a.2.d uygulama imar planı paftaları, 281 ile 282 numaralı imar adalarının arasında kalan tescil harici alan, 283 ada 9 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 15.01.2026 tarih ve 21 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16.04.2026 tarih ve 116. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, İzmit İlçesi, Kabaoğlu Mahallesi, G23.b3 ve G23.b.24.a nazım ile G23.b.24.a.2.d, G23.b.24.a.2.c, G23.b.24.a.4.d ve G23.b.24.a.4.a uygulama imar planı paftaları, 281 ve 282 No'lu imar adalarının arasında kalan tescil harici alanda Belediyemiz Meclisi'nin 15.01.2026 tarih ve 21 sayılı kararı ile onaylanan ve 25.02.2026-25.03.2026 tarihleri arasında ilan edilmek suretiyle askıya çıkarılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde; İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Kabaoğlu Mahallesi, G23.b.24.a nazım, G23.b.24.a.2.c ve G23.b.24.a.2.d uygulama imar planı paftaları, 268 ada 7 No'lu parsel cephe 17 metrelik imar yolunun bir kısmının düşey geometrik şartları sağlamaması sebebiyle yolun fiziki olarak açılmayacağı anlaşıldığından herhangi bir mağduriyet oluşturmamak için 1/5000 ölçekli nazım imar planında 110 kişi/ha yoğunluğa sahip "Konut Alanı" kullanımında kalan şahıs mülkiyetine ait 283 ada 9 No'lu parselin "Park Alanı" kullanımı olarak düzenlenmesi ve "Park Alanı" kullanımında kalan 281 ve 282 numaralı imar adalarının arasında kalan tescil harici alanın bir kısmının "Gelişme Konut Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile Güney cepheden 5 metre diğer tüm cephelerden 3 metre çekme mesafesi ile "E:0:40 Hmax:6.50mt, min.ifraz 500 m²" yapılaşma koşullarına sahip 283 ada 9 No'lu parselin "Gelişme Konut Alanı" kullanımından "Park Alanı" kullanımı olarak düzenlemesi ile 281 ve 282 numaralı imar adalarının arasında kalan "Park Alanı" kullanımında bulunan tescil harici alanın bir kısmının güney cepheden 3 metre diğer tüm cephelerden 5 metre çekme mesafesi ile "E:0:40 Hmax:6.50mt, min.ifraz 500 m²" yapılaşma koşullarına sahip "Gelişme Konut Alanı" olarak düzenlenmesi ile söz konusu tescil harici alanın doğu ve batı cephesinde bulunan 10 metrelik imar yolunun 7 metre olacak şekilde yeniden düzenlenmesi birlikte talep konusu imar yolu ve çevresinin ada kenarı ve kaldırım düzenlemesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından hazırlandığı ve nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen nazım ve uygulama imar planı değişikliği teklifinin, talep konusu 17 metrelik imar yolunun düşey geometrik şartları sağlamaması sebebiyle devamında da düzenleme yapılması gerektiği anlaşıldığından G23.b3 ve G23.b.24.a nazım ile G23.b.24.a.2.d, G23.b.24.a.2.c, G23.b.24.a.4.d ve G23.b.24.a.4.a uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde, 1/25000 ölçekli nazım imar planında 17 metrelik imar yolunun kaldırılmasıyla birlikte alandaki fonksiyonların yeniden düzenlenmesi, 1/5000 ölçekli nazım imar planının

Sayfı:





0005093741

metrelik imar yolunun kaldırılmasıyla birlikte alandaki fonksiyonların yeniden düzenlenmesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 17 metrelik imar yolunun kaldırılıp “Park Alanı”, “Otopark” ve yaya yolu olarak düzenlenmesi suretiyle Belediyemiz Meclisi'nin 15.01.2025 tarih ve 21 sayılı kararı ile tadilen onaylandığı ve 25.02.2026-25.03.2026 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı anlaşılmıştır.

Yasal askı süresi içerisinde **Mehlika Şengül Karaarslan'ın 24.03.2026 tarih ve 4967455 sayılı dilekçesi özet ile;** maliki olduğunu belirttiği 268 ada 7 No'lu parselin, “yapılaşmaya uygun” kabul edilerek satın alındığı, ancak sonrasında teknik gerekçelerle yapılaşma imkanının ortadan kaldırıldığı, bu durumun idarenin planlama ve denetim eksikliklerinden kaynaklandığı belirtilmiştir. Plan değişikliği ile parselin ulaşım bağlantısının kesilerek “çıkılmaz sokak” haline getirildiği, mülkiyet hakkının kısıtlandığı ve ciddi mağduriyet olduğu ifade edilmiştir. Benzer durumdaki parseller için becayiş çözümü uygulanmasına rağmen başvuru sahibine aynı hakkın tanınmamasının eşitlik ilkesine aykırı olduğu ileri sürülerek, mağduriyetin giderilmesi amacıyla uygun bir alanın becayiş/tahsis yoluyla verilmesi talep edildiği anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; söz konusu itiraz;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında 268 ada 7 No'lu parselin 110 kişi/ha yoğunluğa sahip “Konut Alanı” kullanımının “Park Alanı” kullanımı olarak düzenlenmesi ile “Park Alanı” kullanımında kalan 281 ve 282 numaralı imar adalarının arasında kalan tescil harici alanın bir kısmının “Gelişme Konut Alanı” olarak düzenlenmesi,

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tüm cephelerden 5 metre çekme mesafesi ile “E:0:40 Hmax:6.50mt, min.ifraz 500 m²” yapılaşma koşullarına sahip 268 ada 7 No'lu parselin “Gelişme Konut Alanı” kullanımından “Park Alanı” kullanımı olarak düzenlenmesi ile birlikte söz konusu konut adasının, yeni oluşan Park Alanı kullanımına cephe kısmında 3 metre çekme mesafesi olacak şekilde düzenlenmesi ve 281 ile 282 numaralı imar adalarının arasında kalan “Park Alanı” kullanımında bulunan tescil harici alanın bir kısmının güney cepheden 3 metre diğer tüm cephelerden 5 metre çekme mesafesi ile “E:0:40 Hmax:6.50mt, min.ifraz 500 m²” yapılaşma koşullarına sahip “Gelişme Konut Alanı” olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411123021 (1/25000), NİP-411119953 (1/5000) ve UİP-411119954 (1/1000)** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.30.04.2026

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.05.2026 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Kabaoğlu Mahallesi, G23.b3 ve G23.b.24.a nazım G23.b.24.a.2.c ve G23.b.24.a.2.d uygulama imar planı paftaları, 281 ile 282 numaralı imar adalarının arasında kalan tescil harici alan, 283 ada 9 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 15.01.2026 tarih ve 21 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi 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