



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	16.07.2026
	Karar No	412
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.04.2026	2026-5007197
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 16.07.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 412 sayılı karardır.		

KONU:

Karamürsel Belediyesi, Fulacık Mahallesi, G23.d çevre düzeni, G23.d.4 nazım, G23.d.17.c nazım imar planı paftası, 108 ada 10 ve 12 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım, 1/5000 nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.06.2026 tarih ve 61. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Fulacık Mahallesi, G23-d Çevre Düzeni Planı, G23-d-4 ve G23-d-17-c nazım imar planı paftaları dahilinde yer alan 108 ada 10 ve 12 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda, Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Fulacık Mahallesi, 1/50000 ölçekli G23-d Çevre Düzeni ve 1/25000 ölçekli G23-d-4 nazım imar planında **“Diğer Tarım Alanı”** kullanımında, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan onama sınırı dışında kalan mülkiyeti Greenland Emlak Yatırım AŞ ve Karamürsel Belediyesi mülkiyetinde kalan 108 ada 10 ve 12 No'lu parsellerin; kırsal alanların kontrolsüz gelişimini engelleyen, doğal çevreyi koruyan ve sürdürülebilir turizm anlayışını destekleyen bir yaklaşım ile kısa süreli yoğun kullanım yerine, uzun süreli, düşük yoğunluklu ve çevreyle uyumlu bir turizm modelini teşvik etmek amacıyla ; **“Turizm Alanı”** olarak düzenlenmesine ilişkin 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu belirlenmiştir.

Söz konusu çevre düzeni planı ve nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; 19.02.2026 tarihli ve 4898195 sayılı yazı ile ilgili kurumlara görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

- Kocaeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 03.03.2026 tarih ve 4925013 sayılı yazısı ile; “... Söz konusu plan teklifine konu alanın; yürürlükteki 1/50000 ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Diğer Tarım Alanı", 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise plan onama sınırı dışında kalmakta olup, talebe konu 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi ile "Turizm Alanı" olarak olarak planlandığı görülmüştür. İlgili yazı ekinde gönderilen alanın tescilli doğal sit alanı ve onaylı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmadığı görülmüş olup, parsel üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı anıt ağaca da rastlanılmamıştır. ...”,

- Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.03.2026 tarih ve 4967456 sayılı yazısı ile; “...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 Müdürlüğünüzün sakınca görülmemektedir. Bununla birlikte alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kült





varlığına rastlanılması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi uyarınca “...en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtar veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi...”gerekmektedir ...”,

- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.’nin 24.02.2026 tarih ve 4910186 sayılı yazısı ile; sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunamamaktadır...”,

- Altyapı Yatırımlar Genel Müdürlüğü’nün 05.03.2026 tarih ve 4930252 sayılı yazısı ile “...söz konusu alanda Altyapı Yatırımlar Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışmasının bulunmadığı...”,

- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü’nün 03.03.2026 tarih ve 4926662 sayılı yazısı ile; “...söz konusu alanda mevcut ve planlanan il ve devlet yolu güzergahları dışında kaldığı tespit edilmiştir...” ,

- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü’nün 25.02.2026 tarih ve 4913130 sayılı yazısı ile “... görüş talep edilen yaklaşık 4.74 hektarlık alan ile girişimli durumda, Genel Müdürlüğümüzce verilmiş yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahasının bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle söz konusu alanda imar planı çalışması yapılması olumlu mütalaa edilmekte olup ayrıca imar planının onaylanması halinde, onaylamaya esas karar ile birlikte plan onama sınırına ait UTM6 derecelik (ED-50) dilime esas pafta ve koordinatların Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda sistem kayıtlarımıza işlenmesi sağlanacaktır....”,

- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü’nün 24.02.2026 tarih ve 4909620 sayılı yazısı ile “...söz konusu alanda Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim hattı isabet etmemekle birlikte proje alanının değiştirilmesi veya genişletilmesi durumunda Teşekkülümüz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir...”,

- SEDAŞ Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. Yatırım, Varlık ve Şebeke Yönetimi Dir. Kamulaştırma Birimi’nin 27.02.2026 tarih ve E.1420 sayılı yazısı ile “... planlama alanı ve yakın çevresinde Şirketimiz kullanımında mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile Şirketimiz yatırım programında yer alan ve planlanan trafo tesislerinin bulunduğu tespit edilmiştir. Bahse konu elektrik dağıtım tesislerine ait sayısal altyapı verileri, ITRF96 / 3°–30 koordinat sisteminde hazırlanmış olup yazımız ekinde sunulmaktadır....”,

-İZGAZ’ın 26.02.2026 tarih ve 4916113 sayılı yazısı ile “...İlgili alan İZGAZ lisans alanı dışında, Marmaragaz Yalova Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. lisans alanı içerisinde bulunmaktadır. Gerekli görüş için kendilerine başvurulmalıdır. Bundan sonraki yazışmalarınızda kullanmak üzere Kocaeli İli içerisinde bulunan dağıtım şirketlerine ait lisans sınırları gösterir sayısal çizim dosyası yazımız ekinde tarafınızla paylaşılmaktadır.

- İSU’nun 02.03.2026 tarih ve 4922893 sayılı yazısı ile “... Kurumumuz arşivinde bahse konu alan sınırları içerisinde işletilen herhangi bir İçmesuyu Arıtma Tesisi, Derin Kuyu veya İçmesuyu Terfi Merkezinin bulunmadığı, içme-kullanma suyu havza alalarında kalmadığı ve İdaremize ait herhangi bir mevcut altyapı tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak söz konusu parsellerin içerisinde Dokuzlar Deresinin geçtiği görülmektedir.

Bununla birlikte İmar planları hazırlanırken bölgedeki havzalardan akışa geçen yüzey sularının su baskınlarına neden olmasını engellemek amacıyla halihazırdaki derelerin doğal akış güzergahının ilgili Başbakanlık Genelgeleri hükümleri gereğince Devlet Su İşlerinin görüşü alınarak imar planlarında ayrılması gerekmektedir. Dere yataklarının sağında ve solunda kanalizasyon hattı döşenebilmesi ve dere temizliğinin yapılabilmesi için; havzanın 100 ve 500 yıllık debilerini geçirecek şekilde yatay genişlikte ilave, kesit genişliği 7 metreden küçük derelerde tek tarafta, 7 metreden büyük derelerde her iki tarafta 6 metre alan servis yolu olarak imar planlarında ayrılması gerekmektedir....”,

- DSİ I. Bölge Müdürlüğü’nün 05.03.2026 tarih ve 4930208 sayılı yazısı ile “... yazımız ekli harita fotokopisinde sınırları çizilen söz konusu taşınmazın içerisinde Dokuzlar Dere geçmektedir. Taşınmazın içerisinde geçen Dokuzlar Dere güzergâhı boyunca 20 metrelik alan (Dere ekseninden 10 m sağa ve 10 m



sola) koruma bandı olarak bırakılmalı, taşkın kontrolü için yapılaşma dereden uzakta mümkün olduğunca üst kotlarda planlanmalı, dere akış şartlarına müdahale edilmemeli ve yamaçlardan gelebilecek yüzey sularına karşı gerekli drenaj tedbirleri alınmalıdır...”

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2026 tarih ve 4922904 barkod sayılı yazısı ile, “...Söz konusu alanda oluşacak otopark ihtiyacının “Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği İlke ve Esasları” Madde 6.1. 'e göre belirlenip ilgili parseller içerisinde karşılanması koşuluyla bahse konu plan değişikliği teklifi ulaşım açısından uygun görülmektedir...” şeklinde,

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 20.02.2026 tarih ve 4903474 barkod sayılı yazısı ile, “...Binaların Yangından Korunma Yönetmelik gereği plan değişikliği yapılmasının uygun görüldüğü...” şeklinde görüş bildirdikleri anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni, 1/25000 ölçekli Nazım ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı değişikliği teklifi, **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-411141190 (1/50000), NİP-411141157 (1/25000) ve NİP-411141158 (1/5000)** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b /ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 02.07.2026

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.07.2026 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Karamürsel Belediyesi, Fulacık Mahallesi, G23.d çevre düzeni, G23.d.4 nazım, G23.d.17.c nazım imar planı paftası, 108 ada 10 ve 12 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım, 1/5000 nazım imar planı değişikliği 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