

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİS KARARI

Tarih: 21/05/2026
Sayı: E-43116260-105.04-00005093493



0005093493

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALIŞKAN OLUYOR	Karar Tarihi	14.05.2026
	Karar No	269
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	06.02.2026	2026-4869800
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Mayıs ayı 1. birleşimi 14.05.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 269 sayılı karardır.		

KONU:

Çayırova Belediyesi, muhtelif alanlarda hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 16.04.2026 tarih ve 19. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Belediyeleri, Cumhuriyet, Şekerpınar, Akse, Atatürk, Emek, Özgürlük, Çayırova ve Yeni Mahalle sınırları dahilinde yer alan muhtelif parseller ile tescil harici alanlara ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Çayırova Belediye Başkanlığı - İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.07.2025 tarih ve 6742 sayılı yazısı ile 03.11.2025 tarih ve 10517 sayılı yazıları ile; Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Belediyeleri, Cumhuriyet, Şekerpınar, Akse, Atatürk, Emek, Özgürlük, Çayırova ve Yeni Mahalle sınırları dahilinde; mevcut imar planlarında yer alan bazı Sağlık Tesis Alanları, Kültürel Tesis Alanları, Park alanları ve tescil harici alanların güncel ihtiyaçlara ve fiili kullanımlara uygun düzenlenmesi gerekliliğinin ortaya çıktığı, sağlık ve belediye hizmetlerine yönelik kullanılan alanların imar planlarında karşılığının bulunmadığı, yeni sağlık alanlarına ihtiyaç duyulduğu gerekçeleriyle bazı muhtelif parseller ve tescil harici alanlarda düzenlemeler içeren nazım imar planı değişikliği taleplerini tarafımıza ilettiği ve bu kapsamda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak Komisyonumuza sunulduğu anlaşılmıştır.

Teklif edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile;

- Cumhuriyet Mahallesi, G22.b.13.d nazım imar planı paftası dahilinde, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Kültürel Tesis Alanı” ve “Kamu Hizmet Alanı” ve kullanımının tamamı ile çevresindeki tescil harici alanın fiiliyatta kullanılan Garaj Alanı kullanımı göz önünde bulundurularak Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmesi, kuzeyinde yer alan tescil harici alanın bitişiğindeki Park Alanına ilave edilerek alandaki kullanım sınırlarının yeniden düzenlendiği,
- Şekerpınar Mahallesi, G22.b.13.c nazım imar planı paftası dahilinde, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Cemal Murat Parkının olduğu alanda “Park ve Yeşil Alan” ve “Belediye Hizmet Alanı” kullanımlarının alanda yer alan Bilgi Evinin mülkiyetlendirilebilmesi için plan kullanım sınırlarının ve formunun yeniden düzenlendiği,
- Şekerpınar Mahallesi, G22.b.13.c nazım imar planı paftaları dahilinde, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Su Yüzeyi” kullanımının kuzeyinde yer alan ve uygulama imar planında gösterimi olan imar yolunun genişliğinin 10.00 olacak şekilde kuzeye kaydırılması ile beraber “Park ve Yeşil Alan” sınırlarının yeniden düzenlendiği,
- Şekerpınar Mahallesi, G22.b.13.c nazım imar planı paftası dahilinde, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Eğitim Alanı” ve “Sağlık Alanı” kullanımında yer alan 623 ada 26 No’lu parselin bir kısmında “Konut Alanı” düzenlenmesi ile beraber “Sağlık Alanı” ve “Eğitim Alanı” kullanımlarının yeniden düzenlendiği,

Sayfı:





5. Şekerpınar Mahallesi, G22.b.13.c nazım imar planı paftası dahilinde, meri nazım imar planında “Ticaret Alanı T1” kullanımında yer alan ve mülkiyeti Çayirova Belediyesine ait olan 916 ada 1 No’lu parselin “Park ve Yeşil Alan” olarak düzenlendiği,
6. Şekerpınar Mahallesi, G22.b.18.b nazım imar planı paftası dahilinde, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan 924 ada 2 ve 3 No’lu parsellerde yer alan “İbadet Alanı” ve “Kültürel Tesis Alanı” kullanımlarının yerlerinin değiştirilerek sınırlarının yeniden düzenlendiği,
7. Atatürk Mahallesi, G22.b.18.b nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan 988 adanın batısında yer alan tescil harici olan Park ve Yeşil Alan kullanımının bir kısmı ile 775 adanın güneyinde yer alan tescil harici “Park ve Yeşil Alan” kullanımının bir kısmının “Ticaret Alanı T3” olarak düzenlendiği,
8. Atatürk Mahallesi, G22.b.18.b nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 998 adada yer alan “Park ve Yeşil Alan” kullanımın “Sağlık Alanı” olarak düzenlendiği,
9. Akse Mahallesi, G22.b.18.b nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 6101 ada 1 No’lu parsel ve tescil harici alanda yer alan Spor Alanının bir kısmı ile “Park ve Yeşil Alan”ın bir kısmının gençlik merkezinin ruhsatlandırılabilmesi amacıyla “Belediye Hizmet Alanı” olarak düzenlendiği,
10. Akse Mahallesi, G22.b.18.b nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Mevcut Konut Alanı kullanımında kalan 530 ada 6 No’lu parsel ile güneyinde yer alan tescil harici Park ve Yeşil Alan kullanımında yer alan alanın halihazırda kullanımı göz önünde bulundurularak yol boşluğu olarak düzenlendiği,
11. Akse Mahallesi, G22.b.18.b nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 757 adanın kuzeyinde yer alan “Park ve Yeşil Alan” kullanımlı adanın bir kısmının “Sağlık Alanı” olarak düzenlendiği,
12. Akse Mahallesi, G22.b.19.a nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 2107 ada 2 No’lu parselde ve çevresindeki tescil harici alanda yer alan “Park ve Yeşil Alanın” bir kısmının “Belediye Hizmet Alanı” olarak düzenlendiği,
13. Akse Mahallesi, G22.b.19.a nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 2071 ada 2 No’lu parselin güneyinde yer alan ve “Park ve Yeşil Alan” olarak tescilli alanın bir kısmının “Sanayi Alanı” olarak düzenlendiği,
14. Özgürlük Mahallesi, G22.b.18.b nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Mevcut Konut Alanı kullanımında kalan 1416 ada 20, 21, 22, 25, 26, 27 No’lu parsellerin Otopark olarak düzenlendiği,
15. Yeni Mahallesi, G22.b.18.d nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Mevcut Konut Alanı kullanımında kalan 5456 ada 1, 8,9,10 No’lu parsellerin Otopark olarak düzenlendiği,
16. Çayirova Mahallesi, G22.b.18.d nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Mevcut Konut Alanı kullanımında kalan 5548 ada 4,5,6,13,14,15 No’lu parsellerin Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlendiği (buna karşılık 7 No’lu maddede yapılan düzenlemeyle parsel sahiplerine yer verilmesinin amaçlandığı),
17. Yeni Mahallesi, G22.b.18.d nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Mevcut Konut Alanı kullanımında kalan 5426 ada 7,8,9 No’lu parsellerin Otopark olarak düzenlendiği,
18. Çayirova Mahallesi, G22.b.18.d nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 5594 ada 4 No’lu parselde yer alan İbadet Alanı sınırlarının parselin tamamına oturacak şekilde yeniden düzenlendiği,



19. Emek Mahallesi, G22.b.19.d nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 1736 adanın doğusunda yer alan “Park ve Yeşil Alan”da yer alan “Belediye Hizmet Alanı” kullanımının “Park ve Yeşil Alan” olarak düzenlendiği,
20. Emek Mahallesi, G22.b.19.d nazım imar planı paftası dahilinde meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 1825 ada 27 ve 28 No’lu parsellerin bir kısmı ile tescil harici alanda yer alan Belediye Hizmet Alanına bitişiğinde yer alan Park ve Yeşil Alanın bir kısmının ilave edilerek yeniden düzenlendiği,
21. Cumhuriyet Mahallesi, G22.b.13.d nazım imar planı paftası dahilinde, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Park ve Yeşil Alan” kullanımında kalan ancak meri uygulama imar planında “Pazar Alanı” kullanımında kalan alanın sehven nazım imar planlarına işlenmediği tespit edildiği gerekçesiyle “Pazar Alanı” olarak düzenlendiği,
22. Çayıröva İlçe sınırlarının Gebze İlçesi ile birleştiği alanlarda bazı adaların bir kısmının Gebze ilçesinde kalmasından dolayı yaşanan problemlerden ötürü ilçe sınırı ile ilgili düzenleme yapılmasının talep edildiği belirlenmiştir.

Sonuç olarak, teklif edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi;

- 4, 12, 13, 14, 15, 17 ve 22 No’lu maddelere ilişkin taleplerin; genel plan kullanım kararları ve plan bütünlüğüne aykırı olduğu gerekçesiyle **Komisyonumuzca uygun görülmemiş**,

- 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 18, 19, 20, 21 No’lu maddelerin temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlendiğinden **Komisyonumuzca uygun görülmüş**, bununla birlikte ilgili bakanlık tarafından Rezerv Yapı Alanı (RYA) ilan edilmiş alanların plan kullanım kararlarının kaldırılıp plan onama sınırı dışına çıkarılarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 411131750** (1/5000) (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 10.04.2026

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

KARAR:

Çayıröva Belediyesi, muhtelif alanlarda hazırlanan nazım 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, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ,ERCÜMENT YILDIRIM, 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, Erhan BALIKCI, 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, Emine ÖZKAR, Ahmet ÇALIK, İlkay KAYA, Ali KARA ve DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER, Ayhan ERKAN ile İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK ve ANAHTAR Parti Meclis Üyesi Yüksel ÖZKAN’ın **RET** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye