



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	16.07.2026
	Karar No	413
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.05.2026	2026-5067653
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 16.07.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 413 sayılı karardır.		

KONU:

Karamürsel Belediyesi, Karaahmetli Mahallesi, G23.d Çevre Düzeni, G23.d.1 ve G23.d.07.c ve G23.d.08.d Nazım İmar Planı paftaları, 110 ada 7, 8, 9, 10, 17, 18 ve 19 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.06.2026 tarih ve 63. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Karaahmetli Mahallesi, G23.d çevre düzeni, G23.d.1, G23.d.07.c ve G23.d.08.d nazım imar planı paftası, 110 ada 7, 8, 9, 10, 17, 18 ve 19 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Karamürsel İlçesi, Karamürsel Belediyesi, Karaahmetli Mahallesi, G23-d çevre düzeni, G23-d-1, G23-d-07-c ve G23-d-08-d nazım imar planı paftaları, meri 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında Diğer Tarım Alanı ve Orman Alanı kullanımında, 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırı dışında kaldığı anlaşılan 110 ada 7, 8, 9, 10, 17, 18 ve 19 nolu parsellerin “...Planlama Alanının büyük bölümü meri üst ölçekli planlarda “diğer tarım alanı” olarak tanımlanmış olmakla birlikte, alanın fiili tarımsal kullanım yoğunluğunun sınırlı olduğu, tarımsal bütünlük içerisinde kritik bir üretim alanı oluşturmadığı ve çevresinde gelişen turizm ve rekreasyon kullanımları ile birlikte farklı bir mekânsal kimliğe evrilme eğilimi gösterdiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda, alanın kontrollü ve sürdürülebilir bir planlama yaklaşımı ile turizm alanı olarak değerlendirilmesi; hem yerel ekonomik gelişime katkı sağlayacak hem de bölgenin doğal ve kültürel değerlerinin planlı bir biçimde kullanıma açılmasına olanak tanıyacaktır. Bu bağlamda kentin marka değerini artıracak projelerin cazibe merkezi oluşturacağı ...” gerekçesiyle söz konusu parsellerin 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında Turizm Tesis Alanı kullanımı olarak, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında Turizm Alanı kullanımı olarak düzenlenmesini içeren 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; 27.03.2026 tarihli ve E-64940297-115.01.02-0004972640 sayılı yazı ile ilgili kurumlara görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.04.2026 tarih ve E-95741949-165.02.02-8268782 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 Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Bununla birlikte alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi uyarınca “...en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtar veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi...”gerekmemektedir...”;

- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 06.04.2026 tarih ve 26106802-045-E.3293472 sayılı yazısı ile; sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunamamaktadır...”;

- Altyapı Yatırımlar Genel Müdürlüğü'nün 20.04.2026 tarih ve E-11937228-754-3571705 sayılı yazısı ile “...söz konusu alanda Altyapı Yatırımlar Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışmasının bulunmadığı...”;

- Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 09.04.2026 tarih ve E.83653971-604/2104934 sayılı yazısı ile; “...söz konusu alan Karayolları 14. Bölge (Bursa) Müdürlüğü bölge sınırları içerisinde bulunmakta olup bahse konu talebin ilgilisi tarafından cevap verilmesi gerektiği,,”





0005232543

- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 24.04.2026 tarih ve E.84113134-754/2117258 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 07.04.2026 tarih ve E-91714819-101.29.00.00-2026230076 sayılı yazısı ile "... görüş talep edilen yaklaşık 7.11 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 02.04.2026 tarih ve E-54426194-754-3693242 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.'nin 05.06.2026 tarih ve E.1753 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..."

- İSU'nun 17.04.2026 tarih ve 20885824 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 alarlarında kalmadığı ve İdaremize ait herhangi bir mevcut altyapı tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak söz konusu parsellerin içerisinde Sarp 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..."

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 03.04.2026 tarih ve E-83160238-045.01-000049855274 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 görüş bildirdikleri anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddesinde "(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." yer alan ifadelerine istinaden tarafımıza bildirilmeyen görüşler olumlu kabul edildiği 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 **İÇDP- 411141293 (1/50000) NİP- 411141292 (1/25000) NİP-411141294 (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, Karaahmetli Mahallesi, G23.d Çevre Düzeni, G23.d.1 ve G23.d.07.c ve G23.d08.d Nazım İmar Planı paftaları, 110 ada 7, 8, 9, 10, 17, 18 ve 19 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı 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