



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CAĞDAŞLIKLA GELİYOR	Karar Tarihi	11.06.2026
	Karar No	348
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	08.05.2026	2026-5067200
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 11.06.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 348 sayılı karardır.		

KONU:

Darica İlçesi, G.22.b.23.c/24.a nazım, G.22.b.23.c.1.b, G.22b.24.a.4.c uygulama imar plan paftaları, Darica Ş. Mahallesi, 723 ada, 36 No'lu parsel ile Bağlarbaşı Mahallesi, 213 ada, 3 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişiklikleri.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.05.2026 tarih ve 109. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Darica İlçesi, Darica Belediyesi, Darica Ş. Mahallesi, 723 ada, 21 ve 36 No'lu parseller ile, Bağlarbaşı Mahallesi, 213 ada, 3 No'lu parsel için 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Bahse konu alana ilişkin planlama süreci incelendiğinde, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 08.07.2024 tarih ve 3601644 sayılı yazısı ile, Gebze ve Darica İlçelerinde Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü tarafından kamulaştırma sahası içerisindeki Eskişehir-Topçular 2. Feri Hattı kapsamında kamulaştırılması yapılan parseller ile 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında imar uygulaması yapılan parsellerde mükerrerlik olduğu belirtilerek Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırdığı parsellerdeki mükerrerliğin giderilebilmesi adına;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 1006 adanın batısında bulunan ve planlarda işli olmayan 10.00 metrelik imar yolunun mevcuta göre işlenmesi, 10.00 metrelik yolun güneyinde kalan adanın "Park Alanı" olarak kullanımının devam ettirilmesi, kuzeyinde oluşan adanın ise "Meskun Konut Alanı" kullanımına dahil edilmesi,
- Azaltılan "Park Alanı" kullanımının ise 1014 ada, 5 No'lu parsel, 728 ada, 7 parsel, 721 ada, 8 ve 10 No'lu parsellerin 310 kişi/ha ve 245 kişi/ha yoğunluklu "Meskun Konut Alanı" kullanımlarında kalan kısımlarının "Park Alanı" kullanımına dönüştürülmesi suretiyle karşılanması,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise, 1006 adanın batısında bulunan ve planlarda işli olmayan 10.00 metrelik imar yolunun mevcuta göre işlenmesi, 10.00 metrelik yolun güneyinde kalan adanın "Park Alanı" olarak kullanımının devam ettirilmesi, kuzeyinde oluşan adanın ise 3/A-3/3 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımına dahil edilmesi,
- Azaltılan "Park Alanı" kullanımının ise, 728 ada, 7 parsel, 721 ada, 8 ve 10 No'lu parsellerin 3/A-3/3, 0.40/1.20 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımında kalan kısmının ve 1014 ada, 5 No'lu parselin 5/A-3/3, 0.30/0.90 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımının "Park Alanı" kullanımına dönüştürülmesi suretiyle karşılanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişiklikleri teklifinin Belediyemiz 12.09.2024 tarih ve 447 sayılı meclis kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir.

Yasal askı süresi içinde Emlak İstimlak Başkanlığı'nın 07.11.2024 tarih ve 3856938 sayılı yazısı ile; söz konusu plan değişikliğine konu eşdeğer alan için Konut Alanı kullanımından Park Alanına ayrılan mülkiyeti şahsa ait olan eski 721 ada 8 ve 10 No'lu parseller (yeni 721 ada, 20, 21 ve 22 No'lu par) yerine mülkiyeti Belediyemize ait olan 723 ada 21 ve 36 No'lu parsellerin Park Alanı kullanımına alması

Sayfı





ve eski 721 ada 8 ve 10 No'lu parsellerin (yeni 721 ada, 20, 21 ve 22 No'lu parseller) tadilat öncesi plan kararlarına geri döndürülmesine yönelik itirazda bulunduğu, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın itirazının da Belediyemiz Meclisi'nin 12.12.2024 tarih ve 657 sayılı kararı ile uygun görüldüğü ve planın kesinleştiği belirlenmiştir.

Bununla birlikte, 723 ada, 23 No'lu parselin kamulaştırılmasına karar verildiği halde kamulaştırma bedeli konusunda davalı ile uzlaşmaya varılamadığı gerekçesiyle kamulaştırma bedelinin tespitine ve tapu kaydının davacı adına tescil edilmesine ilişkin Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin E:2023/2, K:2024/251 sayılı kararı ile görülmekte olan dava, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin E:2025/1783, K:2025/13266 ile sonuçlanmış olup, bahse konu mahkeme kararı ile de, 17.03.2026 tarih ve 5233 No'lu yevmiye ile, 723 ada 36 No'lu parselin, 181.93 m²'sinin davalılar adına tapu tescilleri yapıldığı anlaşılmıştır.

Mahkeme kararına istinaden, G.22.b.23.c/24.a nazım, G.22.b.23.c.1.b, G.22b.24.a.4.c uygulama imar plan paftaları, Fevzi Çakmak Mahallesi, 723 ada, 21 ve 36 No'lu parsellerin "Park Alanı" kullanımının 1/5000 ölçekli nazım imar planında 310 kişi/ha yoğunluklu "Meskun Konut Alanı", 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise, 3/A-3/3 0.40/120 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanımına, kaldırılan park alanına eşdeğer alan olarak da Belediyemiz mülkiyetinde bulunan Bağlarbaşı Mahallesi, 213 ada, 3 No'lu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tüm cephelerden 3 metre çekme mesafeli, E:1.20 Hmax: 4 kat yapılaşma koşullarına sahip "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının "Park Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ve 213 ada, 4 No'lu parselde yer alan "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin çekme mesafesinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifleri İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından sunulduğu anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 411137128** ve **UİP- 411137127** şeklinde Plan İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. Maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 01.06.2026

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.06.2026 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Darıca İlçesi, G.22.b.23.c/24.a nazım, G.22.b.23.c.1.b, G.22b.24.a.4.c uygulama imar plan paftaları, Darıca Ş. Mahallesi, 723 ada, 36 No'lu parsel ile Bağlarbaşı Mahallesi, 213 ada, 3 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişiklikleri 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