



**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

|                                                                                                                                                                      |                                       |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
|  <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b><br><small>BAŞKİNA OLUYOR</small>              | <b>Karar Tarihi</b>                   | 13.08.2026   |
|                                                                                                                                                                      | <b>Karar No</b>                       | 464          |
| <b>Konu</b>                                                                                                                                                          | İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu  |              |
| <b>Dairesi</b>                                                                                                                                                       | İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı |              |
| <b>Evrak Tarih ve No</b>                                                                                                                                             | 10.07.2026                            | 2026-5199358 |
| Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 13.08.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 464 sayılı karardır. |                                       |              |

**KONU:**

Dilovası Belediyesi, Kayapınar Mahallesi, G.23.a.4 ve G.23.a.21.b nazım imar plan paftaları, 122 ada ve çevresine ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişiklikleri.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 16.07.2026 tarih ve 91. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Kayapınar Mahallesi, G.23.a.4 ve G.23.a.21.b nazım imar planı paftaları, 122 ada ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Kayapınar Mahallesi, G.23.a.4 ve G.23.a.21.b nazım imar planı paftaları, 122 adanın meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Sanayi Alanı”, 1/5000 ölçekli nazım imar planında büyük bir kısmının “Sanayi Alanı” ve bir kısmının da “Park Alanı” kullanımında olduğu tespit edilmiştir.

Dilovası Belediye Başkanlığı'nın 05.02.2026 tarih ve 57550 sayılı yazısı ile yapılan talep doğrultusunda; Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Kayapınar Mahallesi, G.23.a.4 ve G.23.a.21.b nazım imar planı paftaları, 122 ada ve çevresinde, plan değişikliğine konu alanın mevcut imar planındaki fonksiyonu doğrultusunda kuzeyinde yer alan mahalleye hizmet veren iki ana ulaşım aksından birinin giriş cephesinin büyük sanayi yapıları ile çevrelenmesine neden olacağı, bu durumun kentsel yerleşim dokusu ve planlama ilkeleri açısından olumsuzluk oluşturacağı, ayrıca kentin bitişğinde yeni sanayi yapılarının oluşmasının önüne geçilmesi ve mahallenin giriş silüetinin büyük ölçekli sanayi yapıları ile kapanmasının engellenmesi amacıyla kullanım kararının yeniden değerlendirilmesi gerektiği, konuya ilişkin Dilovası Belediyesi'ne CİMER aracılığıyla iletilmiş vatandaş şikâyet ve taleplerinin de bulunduğu gerekçeleriyle bahse konu alanın “Sanayi Alanı” kullanımının “Küçük Sanayi Alanı” kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca hazırlandığı belirlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği teklifi ile ilgili olarak; 03.06.2026 tarihli ve 5109325 sayılı yazı ile Belediyemiz, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Aykome Şube Müdürlüğü ve Kocaeli Valiliği (Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı)'na görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.06.2026 tarih ve 5150946 sayılı yazısı ile, “...Bahse konu alanda "Dilovası İlçesi Tavşancıl Mahallesi İle Dilovası Devlet Hastanesi-Tem Otoyolu-D100 Karayolu Bağlantıları Projesi" bulunmakta olup proje sınırlarına uyulması gerekmektedir. Söz konusu öneri planla belirtilen 7.00 metre genişliğindeki imar yollarının en az 12.00 metre genişliğinde planlanması önerilmektedir. Söz konusu alana yönelik araç giriş-çıkışının; kavşak noktalarından en az 30 metre mesafede konumlanması önerilmektedir. Ayrıca 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.”

Sayfı:





0005289385

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 08.06.2026 tarih v  
“...Binaların Yangından Korunma Yönetmelik gereği plan değişikliği yapılmasının **uygun görüldüğü...**”

- Kocaeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.07.2026 tarih ve 16094484 sayılı yazısı ile, “...TAKBİS sistemi üzerinden yapılan teknik incelemede, yukarıda belirtilen taşınmazların Hazine mülkiyetinde bulunmadığının tespit edildiği, ancak söz konusu taşınmazlarda Hazinenin herhangi bir uhdesinin bulunması hâlinde konunun yeniden İdaremize iletilmesinin uygun olacağı, söz konusu parseller arasında bulunan tescil harici alanın ise kadastral yol ve imar yolu niteliğinde olduğu, bu nedenle Hazine uhdesinde bulunmadığı tespit edilmiş olup yapılacak imar planı değişikliği teklifine yönelik İdaremizce

sakınca olmadığı değerlendirilmektedir....”

- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Etüt, Plan ve Proje Dairesi Başkanlığı/Atıksu Proje Şube Müdürlüğü'nün 30.06.2026 tarih ve 81439843 sayılı yazısı ile, “...Söz konusu alandaki mevcut altyapı tesislerimizin güzergahlarının korunması gerekmekte olup, korunamaması ve deplase edilmesinin gerekmesi halinde imar revizyonu talep sahibi tarafından deplasesinin yapılması veya yaptırılması, ya da deplase maliyetlerinin talep sahibi tarafından karşılanmak üzere Kurumumuz tarafından deplase inşaatının yapılması şartıyla içmesuyu ve atıksu açısından plan tadilatının uygulanmasında İdaremizce sakınca görülmemektedir...”

- Palgaz Doğalgaz'ın 16.06.2026 tarih ve Palgaz.e sayılı yazısı ile, “...İlgili alan ve civarında bulunan PALGAZ firmasına ait mevcut ve planlanan doğal gaz hatlarını gösterir sayısal çizim dosyası yazımız ekinde tarafınıza sunulmaktadır. Hatlarımızın yerinde korunarak çalışma yapılmasında Kurumumuz hatları açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır. Muhtemel deplase talepleri için resmi yazı ile başvuru yapılması gerekmektedir....” 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 gününü 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 1/25000 ölçekli ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı değişikliği teklifi, **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği (1/25000) NİP-411143229, NİP- 411143231 (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. 23.07.2026

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.08.2026 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Dilovası Belediyesi, Kayapınar Mahallesi, G.23.a.4 ve G.23.a.21.b nazım imar plan paftaları, 122 ada ve çevresine ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım 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