



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇAĞIRINCA OLUYOR	Karar Tarihi	10.09.2026
	Karar No	536
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.08.2026	2026-5262402
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 10.09.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 536 sayılı karardır.		

KONU:

Dilovası Belediyesi, Çerkeşli Mahallesi, G23.a.17.d nazım imar planı paftası 639 ve 644 No'lu adalara ilişkin hazırlanan Belediyemiz Meclisi'nin 14.05.2026 tarih ve 274 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.08.2026 tarih ve 121. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Çerkeşli Mahallesi, G23-a-17-d nazım imar planı paftası dahilinde yer alan 639 ve 644 No'lu adalara ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 14.05.2026 tarih ve 274 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu planın sürecine ilişkin yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Çerkeşli Mahallesi, G23-a-17-d nazım imar planı paftası dahilinde; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında Küçük Sanayi Alanı kullanımında kalan 637 ve 638 No'lu imar adalarının yapılaşma koşuluna ve lejandına uygun olacak şekilde plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 320 ki/ha yoğunluğa sahip "Ticaret Alanı" kullanımında kalan 639 ve 644 No'lu imar adalarının çevresine uyumlu hale gelmesi amacıyla "Küçük Sanayi Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliğinin Belediyemiz Meclisi'nin 14/05/2026 tarih ve 274 sayılı kararı ile onaylandığı ve 08/07/2026 – 08/08/2026 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı anlaşılmıştır. Bahse konu plan değişikliğine yasal askı süresi içerisinde aşağıdaki itirazlar yapılmıştır:

Tolga Köktürk 14.07.2026 tarih ve 5206871 sayılı dilekçesinde özetle, hissedarı olduğu 639 ada 8 parselin Ticaret Alanı kullanımından Küçük Sanayi Alanı kullanımına dönüştürülmesi nedeniyle yapılaşma haklarında azalma ve ekonomik değer kaybı olduğu, ayrıca komşu 639 ada 9 parselde çekme mesafelerine aykırı yapılaşma bulunduğu, buna karşın kendi taşınmazının plan değişikliği ile hak kaybına uğratıldığı belirtilerek plan değişikliğine itiraz etmektedir.

Uluer Beton Anonim Şirketi adına Halis Uluer'in 27.07.2026 tarih ve 5231538 sayılı dilekçesinde özetle, şirket mülkiyetindeki 639 ada 4 ve 10 No'lu parsellerin yürürlükteki planda Ticaret Alanı kullanımında bulunduğu, plan değişikliği ile Küçük Sanayi Alanı kullanımına dönüştürülmesi sonucunda E:1.60 yapılaşma koşulunun E:0.70'e düşürüldüğü, bu durumun yapılaşma haklarında ciddi ölçüde azalmaya, taşınmazların ekonomik değerinde kayba ve yatırım sürecinin olumsuz etkilenmesine neden olduğu; plan değişikliğinin kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından yeterli teknik gerekçeye dayanmadığı, kazanılmış hak ve hukuki güven ilkelerini zedelediği belirtilerek plan değişikliğine itiraz edilmekte ve taşınmazların mevcut Ticaret Alanı kullanımının korunmasını talep etmektedir.

Erkan Güneş 04.08.2026 tarih ve 5252143 sayılı dilekçesinde özetle, maliki olduğu 644 ada 3 parselin Ticaret Alanı kullanımından Küçük Sanayi Alanı kullanımına dönüştürülmesiyle emsalin E:1.60'tan E:0.70'e, yapı yüksekliğinin ise Hmax:12.50 m'den Hmax:7.00 m'ye düşürüldüğü, bu dur

Sayf:





0005354397

taşınmazın ekonomik değerini ve yapılaşma haklarını azalttığı, mülkiyet oluşturduğu belirtilerek taşınmazın önceki plan kullanımına döndürülmesini talep etmektedir.

Sonuç olarak; söz konusu plan değişikliğine yasal askı süresi içerisinde mülkiyet sahipleri tarafından yapılan itirazlar kapsamında, alanın askı öncesindeki 315 kişi/ha yoğunluk değerine sahip Ticaret Alanı (T3) kullanımı olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411134206** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 3194 Sayılı Kanun'un 8-b maddesi, 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere evrakın Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. 28.08.2026

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.09.2026 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Dilovası Belediyesi, Çerkeşli Mahallesi, G23.a.17.d nazım imar planı paftası 639 ve 644 No'lu adalara ilişkin hazırlanan Belediyemiz Meclisi'nin 14.05.2026 tarih ve 274 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresinde yapılan itirazların değerlendirilmesi 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