T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	**Karar Tarihi**	10.09.2026
	Karar No	560
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.07.2026	2026-5199341
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 10.09.2026 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 560 sayılı karardır.		

KONU:
Kocaeli İli sınırları içerisinde, Doğal Karakteri Korunacak Alanlarda ve muhtelif parsellerde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:
Belediyemiz Meclisi'nin 13.08.2026 tarih ve 101. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, meri planlarda Belediyemiz Meclisi'nin 10.10.2024 tarih ve 523 sayılı kararı ile Doğal Karakteri Korunacak Alan olarak düzenlenmiş alanlarda hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz sınırları dâhilinde planlama süreci tamamlanmış, imar uygulaması görmüş/görmemiş bölgelerde, imar planlarında kamusal alan kullanımında yer alan taşınmazların göz ardı edilemeyecek önemli bir kısmının kamu elinde yer almadığı ve dolayısıyla kısıtlılık yaşayan mülkiyet sahiplerinin başta Belediyemiz olmak üzere ilgili tüm kamu kurum/kuruluşları aleyhine hukuki el atma davaları açmalarına sebep olduğundan Belediyemiz sınırları dâhilinde kamulaştırma yükünün azaltılması adına hazırlanarak söz konusu alanların 1/50000 ölçekli çevre düzeni ile 1/25000 ölçekli nazım imar planında Doğal Karakteri Korunacak Alan olarak düzenlenmesi ile 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırları dışına çıkarılmasını içeren ve Belediyemiz Meclisinin 10.10.2024 tarih ve 523 sayılı kararı ile onaylanan çevre düzeni ve nazım imar planı değişikliğine plan iptali istemiyle açılan davaların bir kısmı karara bağlanmış ve genel hatları ile;

- Çevre düzeni planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında doğal karakteri korunacak alanlar ile ilgili olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan verilerin elde edileceği ve bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmaların yapılacağının belirtildiği halde somut uyuşmazlıkta doğal karakteri korunacak alan kullanımının plan değişikliği ile getirilirken ilgili kurum ve kuruluşlardan ne tür verilerin elde edildiği ve bu veriler kapsamında ne şekilde analiz, etüt ve araştırmaların yapıldığının anlaşılamadığı;
- Aynı şekilde dava konusu taşınmazın doğal karakteri korunacak alan kullanımına dahil edilmesine ilişkin alanın topografyası, flora ve faunasıyla birlikte değerlendirme yapıldığında alanın ağaçlık, maki, funda, çalılık, sazlık ve bataklık seklinde yerlerden olduğuna ilişkin de detaylı bir analiz yapılmayarak sadece gözlemsel veriye dayanıldığı gerekçeleri ile Belediyemiz Meclisinin 10.10.2024 tarih ve 523 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği kapsamında kalan çeşitli alanlarda dava konusu edilen parseller yönünden Mahkemelerce plan iptali yönünde hüküm verildiği anlaşılmıştır.

Ayrıca plan değişikliğine konu alanlarda Kamulaştırmasız El Atma gerekçesiyle açılan ve devam eden davalar mülkiyet hakları yönünden kısıtlılığın devam etmesi nedeni ile Belediyemiz aleyhine tazminat ödenmesine ilişkin hüküm verilmesi yönünde sonuçlandığı belirlenmiştir.

Bu doğrultuda, anılan mahkeme kararlarının emsal teşkil etmesi nedeniyle, Belediyemiz Meclisinin 10.10.2024 tarih ve 523 sayılı Kararı ile onaylanan çevre düzeni ve nazım imar planı değişikliği uygulanabilirliğini önemli ölçüde yitirdiği anlaşılmıştır.

Bununla birlikte, devam eden yargı süreçleri nedeniyle söz konusu alanlara ilişkin kamulaştırma yükümlülüğü ile mülkiyet hakkı kısıtlamalarından kaynaklanan mali yükümlülüklerin Belediyemiz üzerinde devam ettiği, bu durumun kamulaştırma maliyetlerinin yanı sıra kamu hizmetlerinin yürütülmesini olumsuz etkileyecek ölçüde kamu zararı oluşturma potansiyeli taşıdığı belirlenmiştir.

Belge Doğrulama Kodu: 3c3865d3-40be-458d-832d-96d662858498 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/kocaeli-buyuksehir-belediyesi-ebys
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile, devam eden davaların doğuracağı mali ve hukuki yüklerin artmasının önüne geçilmesi, mülkiyet hakkı kısıtlanan vatandaşların mağduriyetinin giderilmesi ve kamu yararının korunması amacıyla yeni bir planlama yaklaşımının geliştirilmesinin amaçlandığı anlaşılmıştır.

Bu bağlamda, Belediyemiz, Başiskele, Darıca, Derince, Çayırova, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez İlçeleri dahilinde, mahkeme kararlarında ifade edildiği üzere söz konusu alanlarda yeni bir plan kararı getirilmesine olanak sağlayacak etüt ve analizler yapılıncaya değin meri planlarda Belediyemiz Meclisi'nin 10.10.2024 tarih ve 523 sayılı kararı ile Doğal Karakteri Korunacak Alan olarak düzenlenmiş alanların imar planına ilişkin veri ve analizlerin tamamlanarak daha sonradan planlanmak üzere "Diğer Tarım Alanı" olarak planlanmasını içeren 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca hazırlandığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak; meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği Kocaeli ili 1/50000 ölçekli **ÇDP-001147670**, Merkez 1/25000 ölçekli **NİP-001147668**, Karamürsel Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli **NİP-411147671**, Kandıra Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli **NİP-411147673**, Gebze Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli **NİP-411147675**, Gölcük Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli **NİP-411147677** 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. 03.09.2026

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

KARAR:

Kocaeli İli sınırları içerisinde, Doğal Karakteri Korunacak Alanlarda ve muhtelif parsellerde hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama 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, Berna ABİŞ, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Şener SÖĞÜT, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, Mehmet USTAOĞLU, Recep DEMİREL, Hatice AKKAYA, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, İsmail AYSU, Sertan KULAÇ, Ramazan ÖMEROĞLU, Fevzi KARADAŞ ve MHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK, Mustafa YAĞIZ'ın **KABUL**, YENİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Erhan BALIKCİ, 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, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Ahmet ÇALIK, Akın Bilge BAŞARAN, İlkay KAYA, Ali KARA ve DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER, Ayhan ERKAN'ın **RET** ve İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK'ın **ÇEKİMSER** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN	**Köksal GÜMÜŞ**	**Ali Ruhan ÇELİK**
Başkan	**Katip Üye**	**Katip Üye**

Belge Doğrulama Kodu: 3c3865d3-40be-458d-832d-96d662858498 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/kocaeli-buyuksehir-belediyesi-ebys
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.