




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	12.07.2021
	Karar No	353
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.06.2021	2021-1559926
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 12.07.2021 Pazartesi günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 353 sayılı karardır.		

KONU:

Gölcük Belediyesi, Ulaşlı Yavuz Sultan Selim Mahallesi, G23.d.04.c ve 05.d nazım, G23.d.04.c.03.b- 03.c, G23.d.05.d.04.a- 04.d uygulama imar planı paftaları, 791 ada 14, 15, 16 No'lu, 792 ada 1, 2, 3 No'lu parselleri kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 17.06.2021 tarih ve 71. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, Ulaşlı Yavuz Sultan Selim Mahallesi, G23.d.04.c ve 05.d nazım, G23.d.04.c.03.b- 03.c, G23.d.05.d.04.a- 04.d uygulama imar planı paftalarında kalan 791 ada 14, 15, 16 nolu, 792 ada 1, 2, 3 nolu parselleri kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, Ulaşlı Yavuz Sultan Selim Mahallesi, G23.d.04.c ve 05.d nazım, G23.d.04.c.03.b- 03.c, G23.d.05.d.04.a- 04.d uygulama imar planı paftalarında kalan 791 ada 14, 15, 16 nolu, 792 ada 1, 2, 3 nolu parselleri kapsayan Askeri Alan kullanımında

1/5.000 ölçekli nazım imar planında;

- Önlemler Alan 5.1 (Ö.A.5.1) jeolojik formasyonlu 791 ada 14, 15, 16 nolu, 792 ada 1, 2, 3 nolu parselleri kapsayan alanın Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 06.09.2019 tarihinde kabul edilen imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporuna istinaden jeolojik formasyonunun Önlemler Alan 1.1 (Ö.A.1.1) olarak düzenlenmesi ve

- Teklif plan paftası üzerine

“1.Genel Hükümler:

1.1. Bu Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ve Diğer Mevzuat Hükümleri, 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği Hükümleri, Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

1.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Yapılmadan Uygulamaya Geçilemez” plan hükümlerinin eklenmesine ilişkin nazım,

1/1.000 ölçekli uygulama imar planında;

- Teklif edilen nazım imar planına uygun olacak şekilde jeolojik formasyonunun Önlemler Alan 1.1 (Ö.A.1.1) olarak düzenlenmesi,

- Yapı yaklaşma mesafesinin tüm cephe hatlarından 5.00 mt. olarak, yapılaşma koşulunun ise E:1.20, Yençok 16.00 mt ve Kat adedi: 4 Kat olarak düzenlenmesi

-Teklif plan paftası üzerine



“1. GENEL HÜKÜMLER:

1.1. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜYÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2. PLANLAMA ALANINDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU İLE 30.04.1983 TARİH VE 18033 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KOCAELİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 06/09/2019 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.2. PLANDA BELİRTİLEN YAPIYAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE TRAFİKO BİNASI, NİZAMİYE BİNASI, NÖBETÇİ KULÜBELERİ GİBİ GÜVENLİK ARZ EDEN YAPILAR YAPILABİLİR.

2.6. ASKERİ ALANDA İNŞAAT EMSALİ E:1,20 VE YÜKSEKLİK EN ÇOK 16.00 M. KAT ADEDİ:4 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.7. PLANDA ASKERİ ALANLAR OLARAK BELİRTİLEN BÖLGELER İMAR UYGULAMASI İLE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA FARKLI BİRLİK VE KULLANIMLARA TAHSİS EDİLMEK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR.

2.8. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNE UYMAYAN MEVCUT YAPILARIN MÜKTESEP HAKKINDAN DOLAYI MEVCUT DURUMU KORUNUR. YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

2.9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VEYA REVİZYONU YAPILAMAZ.

2.10. PLANDA GÖSTERİLEN MÜLKİYET HATLARI BİLGİ AMAÇLIDIR. UYGULAMADA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VERİLERİ DİKKATE ALINACAKTIR. KADASTRO VE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI YOLLARI DARALTMAMAK VE GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, TERK YA DA İHDAS İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTMEME, GEREKTİĞİNDE TAŞIT VEYA YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.11. PLANLAMA ALANINDA TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNE AİT HAREKAT, EĞİTİM VE SAVUNMA AMAÇLI YERLER İÇİN MÜLKİYET HAZİNEYE AİT VE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINA TAHSİSLİ OLMAK KOŞULUYLA; PARSELASYON PLANI, İFRAZ, TEVHİD VEYA 18'İNCİ MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN ADA VE PARSELLERE KOORDİNATLI ÖLÇÜ KROKİSİ DÜZENLENEREK, PLANDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 26'INCI MADDESİ KAPSAMINDA YAPI RUHSATI DÜZENLENİR” plan hükümlerinin eklenmesi şeklinde uygulama imar planı değişikliği teklifi sunulduğu, ancak uygulama imar planı ölçeğinde paftalamanın meri uygulama imar planları ile uyumsuz olduğu belirlenmiştir.



Teklif plana konu alanın imar planlarındaki süreci irdelendiğinde; 2004 yılında il sınırlarının Büyükşehir Belediyesi sınırı olarak kabul edilmesi sonrasında ilçe belediyesinden teslim edilen imar planlarında da Askeri Alan fonksiyonunda kaldığı, söz konusu fonksiyonun kıyı-kenar çizgisinin deniz tarafında kalan kısmının ise bilgi amaçlı olarak gösterildiği ve kullanımının korunduğu tespit edilmiştir. Her ne kadar kıyı-kenar çizgisinin deniz tarafındaki kullanım bilgi amaçlı gösterilmiş olsa da, teklif planda jeolojik etüt raporuna istinaden Önlemlili Alan 1.1 (Ö.A.1.1) formasyon sınırı, Askeri Alan kullanımı ile yapılaşma koşulları ile yapı yaklaşma mesafesinin herhangi bir dolgu amaçlı imar planı hazırlanmaksızın, Askeri Alan kullanımının kıyı-kenar çizgisinin deniz tarafında da gösterildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; teklif edilen 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kullanım kararları açısından nazım imar planı ana kararlarına aykırılık teşkil etmediği, ancak

1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında

- Hem nazım hem de uygulama imar planı ölçeğinde öngörülen fonksiyon ve jeolojik formasyonun kıyı-kenar çizgisine riayet edecek şekilde düzenlenmesi,
- Plan paftaları üzerine eklenen plan notlarının meri mevzuat içerisinde yer alması hasebiyle kaldırılması,

1/1.000 ölçekli uygulama imar planında

- E:1.20, Yençok 16.00 mt ve Kat adedi: 4 Kat olarak öngörülen yapılaşma koşullarından Yençok:16.00 mt koşulunun kaldırılarak, bölgenin yapılaşma koşullarına uygun olacak şekilde E:0.90, Yençok:3 Kat olarak düzenlenmesi,
- Yapı yaklaşma mesafesinin kuzey cephe hattında kıyı-kenar çizgisine riayet ederek 5.00 mt olacak şekilde düzenlenmesi
- Paftalamanın meri uygulama imar planına uygun olacak şekilde yapılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41996368, UİP- 41684414** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 23.06.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.07.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gölcük Belediyesi, Ulaşlı Yavuz Sultan Selim Mahallesi, G23.d.04.c ve 05.d nazım, G23.d.04.c.03.b- 03.c, G23.d.05.d.04.a- 04.d uygulama imar planı paftaları, 791 ada 14, 15, 16 No'lu, 792 ada 1, 2, 3 No'lu parselleri kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Yaşar ÇAKMAK
Başkan V.

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye