


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 12.06.2014 Karar No : 368
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	09.05.2014 / 70339
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 1. oturumu 12.06.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-368 sayılı karardır.	

KONU:

Gölcük Belediyesi, İhsaniye, G23c02c nazım imar planı paftası, 201 ada, 1,2,3,6 nolu parseller ile 202 ada, 5 ve 6 nolu parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 15.05.2014 tarih ve 117. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, İhsaniye sınırları dahilinde, G.23.c.1. ile G.23.c.02.c. nazım, G.23.c.02.c.03.b. ve G.23.c.02.c.03.c. uygulama imar planı paftaları, 201 ada 1, 2, 3 ve 6 nolu parsel ile 202 ada 5 ve 6 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi, İhsaniye sınırları dahilinde, G.23.c.1. ile G.23.c.02.c. nazım, G.23.c.02.c.03.b. ve G.23.c.02.c.03.c. uygulama imar planı paftalarında yer alan ve meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Meskun Konut Alanı" kullanımında kalan, 201 ada 1, 2, 3 ve 6 nolu parsel ile 202 ada 5 ve 6 nolu parsel ile ilgili olarak;

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "İlköğretim Tesis Alanı" kullanımında yer alan mülkiyeti İl Özel İdaresi'ne ait 3998,00 m2 büyüklüğe sahip 201 ada 1 nolu parselin mevcutta üzerinde Çiftlik İlköğretim Okulu bulunduğunu, söz konusu okulun Kocaeli Valiliği ile Gölcük Belediyesi arasında 13.03.2013 tarihinde imzalanan protokol gereğince Gölcük Gazi İlköğretim Okulu arsasına karşılık Gölcük Belediyesi tarafından yapılacak 92 derslikli 5 adet okul binası (İhsaniye Çiftlik İlkokulu'na 24 derslikli ek bina, Pirireis İlkokulu yerine 24 derslikli yeni bina, Tersane İlkokulu yerine 16 derslikli yeni bina, İmam Hatip Ortaokulu 24 derslikli yeni bina, Hamidiye İlkokulu'na 24 derslikli ek bina) kapsamında kaldığını ancak İl Özel İdaresi ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler sonucunda mevcutta okulun bulunduğu 201 ada 1 nolu parselin şekil olarak okul yapımına elverişli olmadığı, protokol gereği yapılması planlanan 24 derslikli binanın yapımından sonra okul bahçesinin şekilsiz ve düzensiz olacağı fikrine varıldığını, ayrıca mevcuttaki okul binasının D-130 Karayolu'na yakınlığı sebebi ile güvenlik,



gürültü v.b. sebeplerle daha güneye taşınmasının daha uygun olacağını belirterek parselin bu fonksiyonunun kaldırılarak alanda ihtiyaç duyulacak ticari birimlerin yer alması amacı ile "240 kişi/ha yoğunluğa sahip 2. Derece Tali İş Merkezi" olarak düzenlenmesini, kaldırılan alana karşılık mülkiyeti Gölcük Belediyesi'ne ait 3949,91 m2 büyüklüğe sahip 202 ada 6 nolu parselin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planda "Yönetim Merkezi" olan kullanımının "İlköğretim Tesis Alanı" olarak düzenlenmesini;

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Dini Tesis Alanı" kullanımında yer alan mülkiyeti Gölcük Belediyesi'ne ait 1927,00 m2 büyüklüğe sahip 201 ada 2 nolu parselin mevcutta üzerinde Çiftlik Ulu Camii ve Kur-an Kursu bulunduğunu, ancak söz konusu tesislerin mevcutta çekme mesafelerini ihlal ettiğini, yola tecavüzü bulunduğunu ve şadırvan, bahçe ve dinlenme alanı gibi alanlarının bulunmadığını belirterek söz konusu caminin yeniden yapılacağını belirterek 201 ada 2 nolu parselin şekil bakımından söz konusu tesisin gerek duyulan tüm alanları ile birlikte yapımına uygun olmaması nedeni ile parselin bu fonksiyonunun kaldırılarak alanda ihtiyaç duyulacak ticari birimlerin yer alması amacı ile "240 kişi/ha yoğunluğa sahip 2. Derece Tali İş Merkezi" olarak düzenlenmesini, kaldırılan alana karşılık mülkiyeti Gölcük Belediyesi'ne ait 2506,30 m2 büyüklüğe sahip 201 ada 6 nolu parselin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planda "190 kişi/ha yoğunluğa sahip 2. Derece Tali İş Merkezi" olan kullanımının "Dini Tesis Alanı" olarak düzenlenmesini;

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" kullanımında yer alan mülkiyeti Gölcük Belediyesi'ne ait 2433,00 m2 büyüklüğe sahip 201 ada 3 nolu parselin mevcutta üzerinde Zabita ve Muhtarlık birimlerinin bulunduğu halihazır haritalardan ve numarataj haritalarından belirlenmiş olup, söz konusu parselin bu kullanımının kaldırılarak alanda ihtiyaç duyulacak ticari birimlerin yer alması amacı ile "240 kişi/ha yoğunluğa sahip 2. Derece Tali İş Merkezi" olarak düzenlenmesini, kaldırılan alana karşılık olarak plan açıklama raporunda mülkiyetinin Gölcük Belediyesi'ne ait olduğu ancak TAKBİS üzerinden yapılan sorgulamada mülkiyetinin üzerine kültür merkezi yapılmak üzere 25 yıllığına bedelsiz olarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'ne tahsis edildiği belirlenen 4.292,95 m2 büyüklüğe sahip 202 ada 5 nolu parselin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planda "Otopark Alanı" olan kısmındaki bu kullanımın "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olarak düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklif edildiği anlaşılmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planının konusu olmamakla birlikte 1/1000 uygulama imar planı ölçeğinde 201 ada 1,3 ve 6 nolu parseller arasından ve 201 ada 6 nolu parsel ile 202 ada 5 nolu parseller arasından 7,00 metre genişliğinde yaya yolları geçtiği ve söz konusu yollardan 201 ada 1, 3 ve 6 nolu parseller arasından geçen 7,00 metre genişliğindeki yaya yolunun devamlılığı olmaması ve plan değişikliği sonrasında "Dini Tesis Alanı" ile "2. Derece Tali İş Merkezi" kullanımları arasında bu nitelikteki bir yola ihtiyaç duyulmaması gerekçesi ile kaldırılacağı ve nazım imar planı ölçeğinde de gösterim teknikleri gereği gerekli düzenlemenin yapıldığı belirlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile ilgili olarak;

- Kocaeli Valiliği - İl Müftülüğü'nden 12.11.2013 tarih ve 161276-2 sayılı yazı ile kurum görüşü talep edilmiş olup, 09.01.2014 tarih ve 99 sayılı cevabi yazıda Gölcük Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 20.12.2013 tarih ve 1376 sayılı yazısı ve yazının ekinde yer alan rapor doğrultusunda anılan cami (Çiftlik ulu Cami) ve müştemilatının yeniden yapılması kaydıyla teklif edilen plan değişikliğinin uygun görüleceği;
- Kocaeli Valiliği - İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden 12.11.2013 tarih ve 161276-2 sayılı yazı ile kurum görüşü talep edilmiş olup, 27.11.2013 tarih ve 3558496 sayılı cevabi yazıda İl Eğitim Denetmenlerince inceleme başlatıldığı ve hazırlanacak inceleme raporunun Bakanlığa onaya sunulduktan sonra görüş verilebileceği bildirilmiştir. Kocaeli İl Milli eğitim Müdürlüğü tarafından Gölcük Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'ne yazılan 03.03.2014 tarih ve 915903 sayılı yazıda ise 202 ada 6 nolu parselin okul yeri olarak düzenlenmesi ve şartsız bedelsiz olarak Maliye Hazinesi adına tescilinin yapılması kaydıyla Valilikçe uygun görüldüğü;
- Gölcük Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü tarafından 11.11.2013 tarih ve 1222 sayı ile Gölcük Belediye Başkanlığı'na yazılan yazıda cami, Kur'an Kursu ve lojmanların yoldan içeriye çekilmesinde ve söz konusu yapılan Gölcük Belediye Başkanlığı tarafından yapılması halinde plan değişikliğinin yapılmasında bir sakınca bulunmadığı;
- Kocaeli İl Özel İdaresi Emlak ve Maden İşleri Daire Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından 26.11.2013 tarih ve 7806 sayı ile Gölcük Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne yazılan yazıda 202 ada 6 nolu İlköğretim Tesis Alanı ile 202 ada 5 nolu Sosyo-Kültürel Tesis Alanı içerisindeki halihazırdaki Emniyet Müdürlüğü'nün istinat duvarına kadarki alanın da İlköğretim Tesis Alanı'na dahil edilmesi halinde plan değişikliğinin yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Kurum görüşlerine ek olarak, Gölcük Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 05.06.2014 tarih ve 3335 sayılı yazısında plan değişikliğine konu alanda taraflarınca kullanılacak bir "**Resmi Kurum Alanı**"na ihtiyaç olmadığını belirtmişlerdir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararlarına uygun olarak ana ulaşım arteri ve yakın çevresinde benzer kullanımların oluşturulması amacı ile düzenlemeye gidilmesi, "**İlköğretim Tesis Alanı**" gibi ana arterlerden daha uzak, yerleşim içerisinde yer alması gereken bir kullanımın bu amaçla yeniden yer seçmesi, imara aykırı olarak yapılaşmış ve mevcutta yeterli gelmeyen "**Dini Tesis**"in ise konumunun daha erişilebilir bir alana alınarak yeniden ve imara uygun olarak inşa edilmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda uygun olmakla birlikte, meri planlarda yer alan "**Otopark Alanı**"nın kaldırılması sebebi ile donatı eksilmesine neden olduğundan 109 ada 2 nolu parselde yer alan "**Resmi Kurum Alanı**"nın Gölcük Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 05.06.2014 tarih ve 3335 sayılı yazısına istinaden kaldırılarak "**Otopark Alanı**" olarak düzenlenmesi sureti ile Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**



5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 05.06.2014


Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.06.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gölcük Belediyesi, İhsaniye, G23c02c nazım imar planı paftası, 201 ada, 1,2,3,6 nolu parseller ile 202 ada, 5 ve 6 nolu parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.


Mehmet Zekeriya ÖZAK
BAŞKAN VEKİLİ

Tuba ŞENSOY
Katip Üye



Berna ABİŞ
Katip Üye

