


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	15.03.2018
	Karar No	154
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	05.01.2018	2017-212002
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Mart ayı 1. birleşimi 15.03.2018 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 154 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, G23a09a nazım imar planı paftası, 1702 parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.01.2018 tarih ve 66.gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, G23a.09a nazım imar planı paftası, 1702 nolu (1368 nolu parselin ifrazı ile oluşan) parselde hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi G23.a2 nazım imar planı paftasında Kırsal Gelişme Alanı, Kırsal Konut Alanı ve Orman Alanı fonksiyonlarında kalan, Kocaeli 1. İdare Mahkemesinin 2017/1068 numaralı kararı ile 1/5.000 ölçekli nazım imar planı iptal edilen, 1702 nolu parselin kullanımının bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Bakım, Akaryakıt ve LPG İstasyonları olarak düzenlendiği ve plan paftası üzerine

1. "İmar planlarının hazırlanması aşamasında;

Kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları hariç konut dışı yapılaşmalarda KAKS:0.25 değeri aşılamaz.

2. İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.d.4. maddesine istinaden "Metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, lifli yıkama-yağlamacılar. Kimyasal madde depoları (yanıcı, parlayıcı, patlayıcı), imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıt işleme, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil batarya-akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları (petrol türevi), domuz ve köpek çiftlikleri, entegre hayvancılık tesisleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, çöp ayırma, depolama ve imha merkezleri, açık kömür depolama, matbaa, her türlü kimyevi madde ve yakıt depoları".

İmar planında yukarıda belirtilen fonksiyonlar önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara uzun mesafeli koruma alanlarında izin verilemez.

3. Karayoluna giriş-çıkış yapılması halinde "karayolu geçiş ön izin belgesi" alınması zorunludur.
4. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulur.



5. 23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren ve 24.01.2013 tarihinde ve 01/08/2014 tarihinde değişiklik yapılan İSKİ içme suyu havzaları yönetmeliğine uyulacaktır.
6. Bu plan, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.08.2015 tarihinde onanan Jeolojik-Geoteknik Etüt verileri esas alınarak hazırlanmıştır.
7. Plan notlarında belirtilmeyen diğer konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulur." plan notlarının eklendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 23.10.2015 tarih ve 149026-3 sayılı yazısı ile; "...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü...",
- Belediyemiz Ulaşım Dairesi- Ulaşım Planlama ve Etüt Proje Şube Müdürlüğü 09.11.2015 tarih ve 149026 sayılı yazısı ile "...söz konusu parselin Bakım akaryakıt ve LPG İstasyonu olarak düzenlenmesinin, bölge içindeki trafik güvenliğini olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir risk unsuru oluşturmadığı...ulaşım açısından herhangi bir aykırılık teşkil etmediği",
- Belediyemiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı 03.11.2015 tarih ve 149026-4 sayılı yazısı ile "...ilgili mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla uygun olduğu..."
- İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü- Plan Proje Dairesi Başkanlığı 04.12.2015 tarih ve 621403 sayılı yazısı ile "...söz konusu plan değişikliğine ilişkin plan notlarınının 2. ve 5. Maddelerinin, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinde muhtelif değişiklikler yapılmış olması dolayısıyla yönetmeliğin son haline göre revize edilmesi gerekmekte olup belirtilen düzeltmelerin yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğine göre uygun olarak değerlendirilmesinde ilgili kurumlarca onaylanması halinde de İdaremiz uygulamalarında esas alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Ayrıca İzmit Orman İşletme Müdürlüğü Dilovası Orman İşletme Şefliği'nin 27.07.2006 tarih ve 785 sayılı yazıları ile Kargalı Köyü 1368 nolu parsel için "...taşınmaz kesinleşen orman kadastro haritasında orman sınırları dışında kalmakta olup, bu taşınmaz üzerinde herhangi mahkeme kararı yoksa orman sayılmayan yerlerdendir." şeklinde görüşünün bulunduğu, Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 18.09.2015 tarih ve 3378 sayılı yazıları ile planlanan akaryakıt istasyonuna ilişkin vaziyet planı için, "İstasyonunuza ait 1/200 ölçekli tasarı vaziyet planınız, TS 11939 "LPG İkmal İstasyonu-Emniyet Kuralları" standardının Çizelge 1 ve Çizelge 2 ile TS 12820 "Akaryakıt İstasyonları-Emniyet Gereklere" standardının Çizelge 2'de yer alan emniyet mesafelerine uygun projelendirilmesi halinde, imar planında lejanta işlenmesinde kurumumuzca bir sakınca yoktur." şeklinde görüş bildirdiği anlaşılmıştır.

Plan değişikliğine konu parselle ilişkin imar planı süreci irdelendiğinde; Kargalı Köyü 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında Konut Alanı kullanımında iken Belediyemiz Meclisi'nin 11.02.2016 tarih ve 101 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile kullanımının Bakım, Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu olarak düzenlenmiş, sonrasında Gebze Belediye Meclisi'nin 01.06.2016 tarih, 117 sayılı kararı ve Belediyemiz Meclisi'nin 14.07.2016 tarih ve 383 sayılı kararı ile kabul edilen uygulama imar planı ile Bakım Akaryakıt İstasyonu olarak düzenlenmiştir.



Akabinde Belediyemiz aleyhine, imar planının iptali istemiyle Kocaeli 1. İdare Mahkemesinde 2016/547 esas sayı ile dava açılmış olup, gösterim tekniğinin uygun olmadığı, mevcut planın sürekliliğini bozacak nitelikte olduğu, gerekli analizlerin hazırlanmamış olduğu, parselin civarının orman olması hasebiyle herhangi bir afet durumunda ortaya çıkaracağı afet riskinin göz ardı edildiği gerekçe gösterilerek 2017/1068 karar numarası ile planların iptal edilmesi yönünde hüküm verilmiştir.

İptal gerekçelerinin giderilip giderilmediği irdelendiğinde ise, iptal kararında parselin orman alanı olmamasına rağmen civarının orman alanı niteliğinde olduğu hususu ifade edilmiş olsa da, teklif plan açıklama raporunda yer alan analiz ve sentezlerden anlaşıldığı üzere, Orman Genel Müdürlüğü'nün 06.11.2017 tarih ve 2347917 sayılı yazısı ekinde gönderilen orman kadastro haritasına göre teklife konu parselin yaklaşık 250 mt. civarında orman alanının bulunmadığı, meri imar planlarına sehven işlendiği, Belediyemiz Meclisi'nin 15.02.2018 tarih ve 91 Sayılı Kararı ile kabul edilen nazım imar planı değişikliğinde bahse konu hatanın giderildiği, öte yandan bahse konu planın Gebze İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları 3.12 maddesinde yer alan "... /50.000 ölçekli çevre düzeni planında "yerleşme alanları" olarak gösterilen alanlar dışında yapılacak akaryakıt ve lpg ikmal istasyonları için 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile bu planda değişikliğe gerek duyulmaksızın, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılabilir..." hükmüne istinaden hazırlandığı hususları anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak, nazım imar planı ana kararları ile temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen nazım imar planı değişikliği teklifinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında gösterim tekniğine uygun olarak düzenlenmesi ile, İSKİ'den alınan kurum görüşüne istinaden teklif kapsamında hazırlanan plan paftasında yer alan plan notlarının 2. ve 5. Maddelerinin "İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği"nin güncel haline göre revize edilmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmektedir.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-850.204** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 06.03.2018

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.03.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, G23a09a nazım imar planı paftası, 1702 parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Erhan UYSAL, Ercan UMUTLU, Özcan ÖZER, Dilek TAN, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Serap ÖZMEN, Orhan TANIŞ, Osman SÜDAN ile MHP Meclis Grubu Üyeleri, Vahit ERYILMAZ ve Ali Ahmet GÜNEŞ'in ret oylarına karşın, **oyçokluğu** ile kabul edildi.

22/03/2018


Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU


Katip Üye
Tuba ŞENSOY


Katip Üye
Berna ABİŞ