


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	15.03.2018
	Karar No	183
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.02.2018	2017-148608
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Mart ayı 1. birleşimi 15.03.2018 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 183 sayılı karardır.		

KONU:

Kartepe Belediyesi, Uzuntarla Mahallesi sınırları dahilinde, G24d.03b nazım imar paftasında kalan, 165 ada 11 nolu parselde hazırlanan nazım imar planı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 15.02.2018 tarih ve 114. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Uzuntarla Mahallesi, G24d.03b nazım imar planı paftası, 165 ada 11 nolu parselde hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Uzuntarla Mahallesi, G24d.03b nazım imar planı paftası, meri nazım imar planında bir kısmı **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”**, bir kısmı **‘İbadet Alanı’**, bir kısmı **‘Park ve Yeşil Alan’**, bir kısmı 12.00 mlik imar yolu ve bir kısmı plan onama sınırı dışında kalan 165 ada 11 nolu parselin, plan onama sınırı içinde kalan **‘İbadet Alanı’** ve **‘Park ve Yeşil Alan’** kullanımları değiştirilmeksizin **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”**nın kuzeybatısında bir kısmının **“Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”** olacak şekilde düzenlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi sunulduğu anlaşılmıştır.

Bahse konu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı ve Karayolları Genel Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş;

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 11.10.2017 tarih ve 148608-3 sayılı yazısında “...söz konusu değişikliğin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21 ve 22. maddelerinde belirtilen hususlara uyulması kaydıyla uygun görüldüğü...”,

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı- Ulaşım Planlama ve Etüt Proje Şube Müdürlüğü’nün 24.10.2017 tarih ve 148608 sayılı yazısında “Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı olarak düzenlenen kısımdaki giriş-çıkış noktalarının, D-100 Karayolunda oluşan kavşak noktası bitişiğinde olması ve 165 ada 11 nolu parselin batısında cephe aldığı 15.00 m’lik imar yolu bağlantısından dolayı trafik güvenliğinin sağlanamayacağı gerekçesiyle ulaşım açısından uygun görülmediği...”

- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın 08.01.2018 tarih ve 206907-3 sayılı yazısında “...Plan değişikliği yapılmak istenen alanın Akaryakıt ve Servis Alanı olarak düşünülen kısımda devir nedeniyle 31.03.2016 tarih ve 2016/40 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma ruhsatı verildiği, Kartepe Müftülüğüne bağlı İbadet Alanı bulunduğu, Ticaret Alanı olarak düşünülen kısımda otel binası bulunduğu ve söz konusu değişikliğin Petrol Piyasası Kanununun ilgili hükümlerine ve Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği madde 45’e, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları Piyasası Lisans Yönetmeliği madde 37’ye, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ilgili maddelerine, Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği ilgili maddelerine, TS11939 LPG ikmal istasyonu karayolu taşıtları için emniyet kuralları standardı çizelge 2 LPG ikmal istasyonunda uyulması gereken asgari emniyet mesafelerine, Binaların

„Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelikte ek 13 akaryakıt servis istasyonlarında asgari emniyet mesafelerine, ts12820 akaryakıt istasyonları emniyet kuralları standardında belirlenen asgari emniyet mesafelerine, uygun olması ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği...”

- Karayolları Genel Müdürlüğü- 1. Bölge Müdürlüğü'nün 11.01.2018 tarih ve E.12888 sayılı yazısında "...Tesis yerinde yapılan incelemede, tesis giriş-çıkışlarının Ek-7 tip proje örneğine uygun olmadığı, çekme mesafesinin yer altı yakıt tankları ile binaların Karayolu Kamulaştırma sınırından en az 25.00 m geride, yakıt pompaları ile kanopilerin ise en az 5.00 m geride olması, orta refüjün kapatılması ve parselin yanındaki imar yolunun kapatılması şartıyla uygun görülebileceği..." ifadeleri yer almaktadır.

Her ne kadar Belediyemiz Ulaşım Daire Başkanlığı ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nün konuya ilişkin görüşlerinde, teklif edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilişkin olumsuzluklara değinilmiş olsa da, değişikliğe konu parselde mevcut durumda faal ve 31.03.2016 tarih ve 40 sayılı ruhsata sahip akaryakıt istasyonu bulunması dolayısıyla müktesep hakkın da göz önünde bulundurulması gerektiği değerlendirilmiştir.

Aynı zamanda söz konusu parselin cephe aldığı yolun yan yol olduğu dolayısıyla kurum görüşlerinde ifade edilen orta refüjün kapatılması işlemine gerek bulunmadığı belirlenmiştir.

Ayrıca söz konusu plan değişikliği teklifinde düzenlenen Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nın Kartepe İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri 4.2. Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler başlığı 4.2.72. maddesinin "Akaryakıt servis, CNG ve LPG ikmal istasyonu bölgelerinde parsel genişliği 40.00 m'den, parsel derinliği 30 m'den, parsel büyüklüğü 1500 m²'den az olamaz. Bu ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır. Bu fonksiyonlardan sadece biri yapılmak istendiğinde de bu değer sağlanacaktır" ifadesinde yer alan koşulları sağladığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; meri nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensipleri ile meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-849,58** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.26.02.2018

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

KARAR:

Kartepe Belediyesi, Uzuntarla Mahallesi sınırları dahilinde, G24d.03b nazım imar paftasında kalan, 165 ada 11 nolu parselde hazırlanan nazım imar planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

22/03/2018


Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU


Katip Üye
Tuba ŞENSOY


Katip Üye
Berna ABİŞ