


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİS KARARI

Tarih: 14/07/2021

Sayı: E-43116260-105.04-00001612312



 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	12.07.2021
	Karar No	343
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	20.05.2021	2021-1528551
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 12.07.2021 Pazartesi günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 343 sayılı karardır.		

KONU:

Dilovası Belediyesi, Demirciler Mahallesi, G23.a.16.b nazım imar plan paftası, 2155 No'lu parsel ile 298 ada 19 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 20.05.2021 tarih ve 87. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi sınırları dâhilinde Demirciler Mahallesi, G23.a.16.b nazım imar planı paftası, 298 ada 19 No'lu parsel ile 2155 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Demirciler Mahallesi, G23.a.16.b nazım imar planı paftası, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 12.00 m ve 20.00 m genişliğindeki imar yolları ve 250 k/ha yoğunluğa sahip "**Gelişme Konut Alanı**" kullanımında kalan 298 ada 19 No'lu parsel ile 2155 No'lu parsellerin "**Gelişme Konut Alanı**" kullanımının bir kısmının "**T3 Ticaret Alanı**" ve "**Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı**" olarak düzenlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanununun 80.maddesine göre; "*Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar plânına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir. Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar plânında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyesi tarafından verilir*" hükmü gereğince kurulması planlanan "**Bakım Akaryakıt İstasyonu Alanı**" için bahse konu parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili Belediyemiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığına, İtfaiye Daire Başkanlığına ve Ulaşım Daire Başkanlığına görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 28.04.2021 tarih ve 1507712 sayılı yazısı ile; "...çevre parsellerdeki Eğitim Tesisi, Sağlık Tesisi ve topluma açık yer imar planlamaları sebebiyle 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı "**Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik**" Ek-13 Akaryakıt Servis İstasyonlarında Asgari Emniyet Mesafeleri" şartına uygun olmak koşuluyla plan tadilatı yapılmasında sakınca bulunmadığı...";
- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı 30.04.2021 tarih ve 1516350 sayılı yazısı ile; "... plan değişikliğine konu "**Ticaret Alanı**" fonksiyonlu arazi kullanım kararına yönelik "**Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği İlke ve Esasları**" Madde 6.1.'de belirtilen kullanımlar doğrultusunda parsel içerisinde otopark çözülmesi koşuluyla söz konusu plan değişikliğinin ulaşım açısından uygun görüldüğü...";
- Belediyemiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı 26.04.2021 tarih ve 15789382 sayılı yazısı ile "...söz konusu yerin halihazırda boş çalılık bir alan olduğu ve kullanımında olmadığı, yakın çevresinde yerleşim alanı olmadığı anlaşılmış, ancak Mevcut Nazım İmar Planlarında 'Bakım Akaryakıt İstasyon Alanı' yapılması istenen yere 30 metre mesafede 'Sağlık Tesis Alanı', 80 metre



mesafede 'Lise Alanı', 175 metre mesafede 'Ortaokul ve İlkokul Alanı' söz konusu alanın; Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 45. maddesi (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 37. maddesine istinaden, şel arası 1000 metre mesafe şartına, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğine ve ekinde yer alan emniyet mesafelerine, TS 12820 'Akaryakıt İstasyonlar-Emniyet Kuralları' Standardı ile TS 11939 'Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) - İkmal İstasyonu - Karayolu Taşıtları İçin - Emniyet Kuralları' Standardında belirtilen asgari emniyet mesafelerine, uygun olması şartıyla plan değişikliği yapılmasında Daire Başkanlığımız açısından bir sakınca bulunmadığı ...” şeklinde görüş bildirilmiş oldukları belirlenmiştir.

Kurum görüşlerinin yanı sıra nazım imar planı değişikliği ile oluşturulan Bakım Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonunun Dilovası İlçesi 1/1000 ölçekli plan notlarının 4.2.72 “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.” maddesinde belirtilen parsel derinlik ve genişliği ile asgari alan büyüklüğü şartlarına uygun olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca parselin cephe aldığı yol üzerinde aynı istikamette 1 km'den az mesafede başka bir Bakım Akaryakıt İstasyonu Alanı bulunmadığı dolayısıyla Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 45.maddesinde "iki akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere şehirlerarası yollarda on, Şehir içi yollarda bir kilometreden az olamaz." hususuna aykırılık teşkil etmediği belirlenmiştir.

Ancak teklife ilişkin alanda bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak ticari merkezlerin oluşturulduğu dolayısıyla, parsel bazında ticaret alanı oluşturulmasının nazım imar planı ve meri mevzuata aykırılık teşkil edeceği belirlenmiştir.

Sonuç olarak; yukarıda ifade edilen gerekçeler doğrultusunda, “**Ticaret Alanı**” kullanımının kaldırılması suretiyle, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyeceği belirlenen nazım imar planı teklifi **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41556098** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 05.07.2021

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

KARAR:

Dilovası Belediyesi, Demirciler Mahallesi, G23.a.16.b nazım imar plan paftası, 2155 No'lu parsel ile 298 ada 19 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Ak Parti Meclis Grubu Üyeleri; Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Cüneyt ATALAY, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Fatmanur ÇELİK ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRIYET, Ünal ÖZMURAL, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyesi;Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ'ın ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Yaşar ÇAKMAK
Başkan V.

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye