



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALDIRINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	29.11.2022
	Karar No	670
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.11.2022	2022-2426534
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Kasım ayı 2. birleşimi 29.11.2022 Salı günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 670 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, G23.a.09.a nazım imar planı paftası, 147 ada 2 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.11.2022 tarih ve 72. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, G23.a.09.a nazım imar planı paftası, 147 ada 2 No'lu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, 1/25.000 ölçekli G23.a2 nazım imar planı paftasında "Kırsal Konut Alanı" kullanımında, kırsal alan yerleşim sınırı içerisinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise tüm cephelerden 5 m çekme mesafesi ve "E:015, Hmax:6.50" yapılaşma koşulu ile "Gelişme Konut Alanı", 7 m genişliğinde imar yolu ve tüm cephelerden 3 m çekme mesafesi ve 'E=0.30 ve Hmax:6.50' yapılaşma koşullarına sahip 'Meskun Konut Alanları' kullanımında kalan 147 ada 2 No'lu parselin bir kısmının güneyde yer alan ve faaliyeti devam eden "Bakım, Akaryakıt ve LPG İstasyonları" kullanımına dâhil edilerek düzenlenmesi ile ilgili Kocaeli 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan hükümleri 3.12. maddesinde "1/50.000 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." ifadesi doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

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'nün 01.11.2022 tarih ve 2419909 sayılı yazısı ile; "...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22. Maddeleri ile EK-13'te yer alan asgari emniyet şartları ile TS13612, TS13772'de belirtilen şartların sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü...",



- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 27.10.2022 tarih ve 2399863 sayılı yazısı ile '*...bahse konu plan değişikliği ulaşım açısından uygun görülmektedir ...*';
- İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 04.11.2022 tarih ve 20221210441 sayılı yazısı ile '*... İlgi (a) Yönetmelik 6.4, 6.5.a ve 6.9.a maddeleri hükümleri gereği Kocaeli iline ait meri 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ve bu plana göre hazırlanan her ölçekteki imar planlarının İdaremiz uygulamalarında esas alınması, Çevre Düzeni Planı dâhil her ölçekteki imar planları hazırlanırken veya mevcut planlar revize edilirken İSKİ görüşü alınması ve İdaremize bağlı içmesuyu havzalarındaki her türlü imar faaliyetinin ilgili belediyesi tarafından değerlendirilmesi (izin, kontrol vs.) gerekmektedir. 2. Kocaeli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerinin 6.12-6.12.1 ve yapılaşmaya dair tüm maddeleri gereği İdaremize bağlı içmesuyu havzalarında ilgi (a) Yönetmeliğe aykırı herhangi bir işlemin tesis edilmemesi gerekmektedir. 3. İlgi (a) Yönetmeliğin imar planlarındaki yapılaşma ve faaliyetlerle ilgili 6.9.d.2 maddesi "Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz..." hükmünde olup Bakım, Akaryakıt ve LPG İstasyonu için KAKS: 0.25 değerinin aşılmaması gerekmektedir. Söz konusu plan teklifinde, Bakım, Akaryakıt ve LPG İstasyonu için herhangi bir yapılaşma değeri verilmediği görülmüştür. 4. İlgi (a) Yönetmelik'in 6.9.d.4 maddesi "Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeli koruma alanının orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilemez. Yukarıda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, 28.10.2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazete`de yayınlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri uygulanır." hükmünde olup içmesuyu havzalarının uzun mesafeli koruma alanlarında 6.9.d.4 maddesinde belirtilen faaliyet ve tesislere yer verilmemesi, söz konusu hükmün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. Ayrıca Bakım, Akaryakıt ve LPG İstasyonu içerisinde Liftli Yıkama Yağlama yapılmayacağı hususunun da ayrı bir hüküm olarak plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. 5. Söz konusu parselin üzerinde yapılacak inşaat ve faaliyetler hakkında meri planlarda engelleyici bir unsur bulunmuyorsa; meri planlardaki hükümlerin uygulanması aksi durumlarda ilgi (a) Yönetmelikte belirtilen yapılaşma değerlerini aşmamak ve İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği hükümlerine uyulması şartlarıyla yapılaşmaya gidilebilmektedir. Ayrıca hazırlanacak plan tekliflerinin plan notları kısmına İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği hükümlerine uyulacağı hususunun eklenmesi gerekmektedir. 6. Yapılacak çalışmalar esnasında işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ`de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine rastlanması halinde bu tesislere zarar verilmemesi, bu hatlara ait güzergâhların imar yolu veya yeşil alan olarak korunması gerekmektedir...';*
- Belediyemiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 24.10.2022 tarih ve 2404557 sayılı yazısı ile "*... Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği 45. Maddeye istinaden şehiriçi aynı yönde istasyonlar arası 1000 metre mesafe şartına, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 27. Maddeye, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ilgili maddelerine,*



*Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğine ve ekinde yer alan emniyet mesafelerine,
TS 12820 'Akaryakıt İstasyonlar-Emniyet Kuralları' Standardında belirtilen asgari emniyet mesafelerine (Okul, Park alanı, Dini tesis alanı, Hastane vb. alanların yerleşimine) uygun olması ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir..." şeklinde görüş bildirilmiştir.*

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, meri mevzuat ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41972459** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.16.11.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 29.11.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, G23.a.09.a nazım imar planı paftası, 147 ada 2 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İsmail AKALIN, Hamza ŞAYİR, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ, İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT'un ret ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRİSOY'un çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye