



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALIŞIRSA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	12.01.2023
	Karar No	37
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	12.12.2022	2022-2495935
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 12.01.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 37 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22.b.14.a nazım imar planı paftası, 297 ada 1 No'lu parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2022 tarih ve 63. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22.b2 ve G22.b.14.a nazım imar planı paftaları dahilinde, 297 ada 1 No'lu parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi sınırları içerisinde, İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesinin tüm inşaat ve tefrişat ihtiyacı Organize Sanayi Bölgesince karşılanmak üzere bölgelerinde Mesleki Eğitim Kampüsünü hayata geçirmek amacıyla;

- Organize sanayi bölgesi sınırlarına cephe mülkiyeti Gebze Belediye Başkanlığı'na ait olan 297 ada 1 numaralı parselin "Depolama Alanı" kullanımının "Eğitim Tesis Alanı" kullanımı ile değiştirilmesi,

-Planlanan eğitim tesis alanının doğusunda yer alan "Depolama Alanı"nın, "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", "Ticaret Alanı (T1)" ve "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesi,

-Planlanan eğitim tesis alanının yoldan cephe alması amacı ile meri planlardaki 15 metrelik imar yolunun ulaşım altyapısı kapsamında fiziki düzenlemeler ile birlikte 12 metrelik imar yolu planlanması ve eğitim tesis alanının güneyinde "Otopark Alanı" planlanması,

-Boru Hatları ile Petrol A.Ş. 9. Bölge Kamulaştırma Birim Başmühendisliğinden alınan kurum görüşü doğrultusunda, doğalgaz boru hattının geçtiği alanların park ve yol alanında kalacak şekilde düzenlenmesi,

-Park alanının güneyinde Belediye Hizmet Alanı ve otopark alanı oluşturulması,

-Yapılan düzenlemeler ile imar uygulaması sınırının da yeniden düzenlenmesi,

-Bununla birlikte plan değişikliğine konu alanın komşuluğunda yer alan ve Belediyemiz Meclisi'nin 24.05.2022 tarih ve 261 sayılı kararı ile onaylanan GK-1 Etaplama Bölgesinde hazırlanan nazım imar planı ile meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasında tespit edilen uyumsuzlukların giderilmesine ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan görüş talep edilmiş olup;



Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 26.10.2022 tarih ve 2410077 sayılı cevabi yazısı ile; "...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21, 22, 110-1 ve 121-2. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü...",

Belediyemiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 04.11.2022 tarih ve 2429316 sayılı yazıları 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... ",

Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 15.11.2022 tarih ve 2446622 sayılı yazıları ile "... bahse konu değişikliğin, planlanan akaryakıt ve servis istasyonu alanına giriş ve çıkışın kavşak noktasından sağlanmaması ve akaryakıt alanına cephe olan 12 metrelik imar yolunun ana artere kavşak noktasına yakın bir konumdan bağlanmaması kaydıyla ulaşım açısından uygun olduğu tespit edilmiştir... ", şeklinde görüş bildirildiği tespit edilmiştir.

Öte yandan nazım imar planı değişikliği ile oluşturulan Bakım Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonunun Gebze İlçesi 1/1000 ölçekli plan notlarının 3.2.73 "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.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği şeklinde **NİP-411000571, NİP-411000572** PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanununun 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.28.12.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.01.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22.b.14.a nazım imar planı paftası, 297 ada 1 No'lu parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye