




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	12.01.2023
	Karar No	58
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.11.2022	2022-2426620
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 12.01.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 58 sayılı karardır.		

KONU:

Kandıra Belediyesi, Balcı Mahallesi, F24.d.20.d nazım imar plan paftası, 125 ada, 205 No'lu parsele ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2022 tarih ve 41. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Balcı Mahallesi F.24.d.20.d nazım imar planı paftası 125 ada 205 No'lu parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, Belediyemiz, Kandıra İlçesi, Balcı Mahallesi F.24.d.20.d nazım imar planı paftası 125 ada 205 No'lu parselin, yürürlükteki 1/50000 ölçekli çevre düzeni ve 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında "Diğer Tarım Alanı" kullanımında olduğu, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise plan onama sınır dışında kaldığı belirlenmiştir. Kocaeli İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 3.11. maddesinde yer alan "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 söz konusu parselin ÖA (Önlemlen Alan) sınırları kapsamında bir kısmının "Bakım-Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 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'na görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

- Belediyemiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 26.10.2022 tarih ve 2412164 sayılı yazısı ile "... Petrol Piyasası Kanununun ilgili hükümlerine ve Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği 45. Maddeye, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliği 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, Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'te bulunan ilgili maddelere (yapı yaklaşma mesafesi, kavşak mesafesi vs.) TS 12820 "Akaryakıt İstasyonlar-Emniyet Kuralları" Standardında belirtilen asgari emniyet mesafelerine (Okul, Park alanı, Dini tesis alanı, Hastane vb. alanların yerleşimine)



TS11939 “Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İkmal İstasyonu-Karayolu Taşıtları için Emniyet Kuralları standardına belirtilen asgari emniyet mesafelerine uygun olması ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir...” şeklinde görüş bildirilmiştir.

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 10.10.2022 tarih ve 2379022 sayılı cevabi 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 Başkanlığı 27.10.2022 tarih ve 2407502 sayılı yazısı ile, “... “Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği İlke ve Esasları” Madde 6.1.'de belirtilen kullanımlar doğrultusunda parsel içerisinde otopark ihtiyacının karşılanması koşuluyla ulaşım açısından uygun görülmektedir...” , 27.12.2022 tarih ve 2528328 sayılı cevabi yazısı ile de, “Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 16.12.2022 tarih ve 1028779 sayılı yazısı ile, bahse konu parselde yapılmak istenen Bakım-Akaryakıt ve LPG İkmal istasyonu tesisinde yeraltı yakıt tankları ile yapı ve binalar için yapı çekme mesafesinin karayolu sınır çizgisinden en az 25 metre geride olması, parselden Ağva-Kandıra-Kaynarca Devlet yolu Projesine herhangi bir geçiş yolu bağlantısı yapılmaması, parselde geçiş yolunun mevcut devlet yolundan parselin Kandıra yönündeki 40 metrelik cephesinden sağlanması, parselde geçiş yolu bağlantısının en az 100 metre sağına ve en az 100 metre soluna imar yolları konulmaması, kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, plan pafta ve lejantında gösterilmesi, kamulaştırma sahasına yönelik herhangi bir plan kararı alınmaması, her türlü alt yapı tesislerinin karayolu sınırı dışından geçirilmesi ve enine geçişler için yazılı izin alınması, Plan notlarına “Karayoluna cephe parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez” hükmü konması şartlarıyla Bakım-Akaryakıt ve LPG İkmal istasyonu amaçlı imar planı yapılmasında sakınca görülmediği, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü tarafından belirlenen koşulların uygulanması koşuluyla ulaşım açısından uygun görüldüğü..” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Öte yandan nazım imar planı değişikliği ile oluşturulan Bakım Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonunun Kandıra İlçesi 1/1000 ölçekli plan notlarının 3.2.72 “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.

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411000942** 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. 02.01.2023

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

KARAR:

Kandıra Belediyesi, Balcı Mahallesi, F24.d.20.d nazım imar plan paftası, 125 ada, 205 No'lu parsel ile ilişkin hazırlanan 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