


T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	<b>Karar Tarihi:</b> 11.02.2016 <b>Karar No</b> : 101
<b>Konu</b>	<b>İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU</b>
<b>Dairesi</b>	<b>İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı</b>
<b>Evrak Tarih ve No</b>	<b>11.12.2015 / 149026</b>
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 1. oturumu 11.02.2016 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2016-101 sayılı karardır.	

**KONU:**

Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, G23a.09a nazım imar planı paftası, 1368 nolu parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 14.01.2016 tarih ve 47. gündem maddesi olarak tekrar görüşülmek üzere Komisyonumuza iade edilen Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, G23.a.09.a.3a nazım imar planı paftası, 1368 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, G23.a.09.a.3a nazım imar planı paftası, meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Gelişme Kırsal Konut Alanı" içerisinde ve "Orman Alanı" kullanımında yer alan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamakla birlikte bir kısmı "Kargalı Köyü 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" dahilinde "Konut Alanı" kullanımında yer alan 1368 nolu parselin, bahse konu plan onama sınırı dışında kalan bir kısmının, "Bakım, Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu" olarak düzenlenmesi ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi sunulduğu anlaşılmıştır. Söz konusu nazım imar planı değişikliğinde plan paftası üzerine;

1. "İmar planlarının hazırlanması aşamasında;  
Kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları hariç konut dışı yapılaşmalarda KAKS:0.25 değeri aşılamaz.
2. İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.d.4. maddesine istinaden "Metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, lifli yıkama-yağlamacılar. Kimyasal madde depoları (yanıcı, parlayıcı, patlayıcı), imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıt işleme, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil batarya-akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları (petrol türevi), domuz ve köpek çiftlikleri, entegre hayvancılık tesisleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam



yıkama, yün yıkama, çöp ayırma, depolama ve imha merkezleri, açık kömür depolama, matbaa, her türlü kimyevi madde ve yakıt depoları”.

İmar planında yukarıda belirtilen fonksiyonlar önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara uzun mesafeli koruma alanlarında izin verilemez.

3. Karayoluna giriş-çıkış yapılması halinde “karayolu geçiş ön izin belgesi” alınması zorunludur.
4. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulur.
5. 23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren ve 24.01.2013 tarihinde ve 01/08/2014 tarihinde değişiklik yapılan İSKİ içme suyu havzaları yönetmeliğine uyulacaktır.
6. Bu plan, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 28.08.2015 tarihinde onanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt verileri esas alınarak hazırlanmıştır.
7. Plan notlarında belirtilmeyen diğer konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulur.” plan notlarının eklendiği tespit edilmiştir.

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 23.10.2015 tarih ve 149026-3 sayılı 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- Ulaşım Planlama ve Etüt Proje Şube Müdürlüğü 09.11.2015 tarih ve 149026 sayılı yazısı ile “...söz konusu parselin Bakım akaryakıt ve LPG İstasyonu olarak düzenlenmesinin, bölge içindeki trafik güvenliğini olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir risk unsuru oluşturmadığı...ulaşım açısından herhangi bir aykırılık teşkil etmediği”,
- Belediyemiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı 03.11.2015 tarih ve 149026-4 sayılı yazısı ile “...ilgili mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla uygun olduğu...”
- İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü- Plan Proje Dairesi Başkanlığı 04.12.2015 tarih ve 621403 sayılı yazısı ile “..söz konusu plan değişikliğine ilişkin plan notlarının 2. ve 5. Maddelerinin, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinde muhtelif değişiklikler yapılmış olması dolayısıyla yönetmeliğin son haline göre revize edilmesi gerekmekte olup belirtilen düzeltmelerin yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğine göre uygun olarak değerlendirilmesinde ilgili kurumlarca onaylanması halinde de İdaremiz uygulamalarında esas alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Ayrıca İzmit Orman İşletme Müdürlüğü Dilovası Orman İşletme Şefliği’nin 27.07.2006 tarih ve 785 sayılı yazıları ile Kargalı Köyü 1368 nolu parsel için “...taşınmaz kesinleşen orman kadastro haritasında orman sınırları dışında kalmakta olup, bu taşınmaz üzerinde herhangi mahkeme kararı yoksa orman sayılmayan yerlerdendir.” şeklinde görüşünün bulunduğu, Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü’nün 18.09.2015 tarih ve 3378 sayılı yazıları ile planlanan akaryakıt istasyonuna ilişkin vaziyet planı için, “İstasyonunuza ait 1/200 ölçekli tasarı vaziyet planınız, TS 11939 “LPG İkmal İstasyonu-Emniyet Kuralları” standardının Çizelge 1 ve Çizelge 2 ile TS 12820 “Akaryakıt İstasyonları-Emniyet Gereklere” standardının Çizelge 2’de yer

1. 2024.01.15  
2. 2024.01.15  
3. 2024.01.15  
4. 2024.01.15  
5. 2024.01.15  
6. 2024.01.15  
7. 2024.01.15  
8. 2024.01.15  
9. 2024.01.15  
10. 2024.01.15

2024.01.15  
2024.01.15  
2024.01.15

alan emniyet mesafelerine uygun projelendirilmesi halinde, imar planında lejanta işlenmesinde kurumumuzca bir sakınca yoktur.” şeklinde görüş bildirdiği anlaşılmıştır.

Kurum görüşlerinin yanı sıra nazım imar planı değişikliği ile oluşturulan Bakım Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonunun Gebze İlçesi 1/1000 ölçekli plan notlarının 6.2.71 “Akaryakıt servis , CNG ve LPG ikmal istasyonu bölgelerinde parsel genişliği 40 .00 m’den, parsel derinliği 30 m’den, parsel büyüklüğü 1500 m<sup>2</sup>’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.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları ile meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen nazım imar planı değişikliği teklifi, teklif kapsamında hazırlanan plan paftasında yer alan plan notlarının 2. ve 5. Maddelerinin, İSKİ’den alınan kurum görüşüne istinaden, “İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği”nin güncel haline göre revize edilmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği NİP-850,87 şeklinde PIN (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. 01.02.2016

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.02.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.


#### **KARAR:**

Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, G23a.09a nazım imar planı paftası, 1368 nolu parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Erhan UYSAL, Özcan ÖZER, Dilek TAN, İbrahim KARSLI, Hüseyin YILMAZ, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Serap ÖZMEN, Selahattin ALTINKAYA, Osman SÜDAN’ın ile MHP Meclis Grubu Üyeleri, Vahit ERYILMAZ ve Hakan KARAKAŞ’ın ret oylarına karşın, **oyçokluğu** ile kabul edildi.

23.02/2016  
  
Nevzat DOĞAN  
Meclis 1. Başkan Vekili

  
Berna ABİŞ  
Katip Üye

  
Serap BİÇAK  
Katip üye (1. Yedek)

  
GÖRÜLMÜŞTÜR  
24.02/2016  
İbrahim K. TOPÇUOĞLU  
Büyükşehir Belediye Başkanı