



T.C
AKYAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Karar Tarihi : 16.06.2021

Karar No : 2

AKYAZI BELEDİYESİ
MECLİS BAŐKANLIĐINA

Akyazı İlçe Belediye Meclisinin 01.06.2021 tarih ve 51 sayılı kararı incelemek üzere İmar Komisyonuna havale edilen Ormanşevkiye (Yeniorman) Mahallesinde mülkiyeti belediyemize ait olan 101 ada 31-32 ve 20 no'lu parsellerin Emlak İstimlak Müdürlüğünün 22.10.2020 Tarih ve 34037061-754-E.2020/16925 kayıt no'lu yazısına istinaden düzenlenen 1/1000 Ölçekli Yeniorman Mahallesi 1/1000 Ölçekli İmar Planlarında bir kısmı 'Akaryakıt İstasyonu' ve bir kısmı 'Konut Alanı'nda kalan parsellerin bir kısmının yine 'Akaryakıt İstasyonu' Konut Alanında kalan kısımlarının 'E.0,80 Y.ençok:10.00 m T1 Ticaret Alanı' kalan kısmın ise 'Bitişik Nizam 2 kat Y.Ençok:7,50m. TİCK (Ticaret+Konut) Alanı' olarak düzenlenmesi ile ilgili hazırlanan plan değişikliği 24.03.2021-22.04.2021 tarihleri arasında askı ilana çıkmış olup, bahse konu Plan Revizyonu'na ilişkin hazırlanan plan değişikliğine yapılan itirazların görüşülmesi onaylanması talebi 'İmar Planı ve Değişikliklerine ait Esaslara Dair Yönetmelik' ile 5393 sayılı yasanın 24'ncü maddeleri hükümlerince incelenmiş olup;

Vezir ÇUBUKÇU'nun 07.04.2021 tarih 5564 kayıt nolu dilekçesi ile Ormanşevkiye Mahallesi 101 ada 29 no'lu parselde bulunan akaryakıt istasyonun Sakarya İli Merkez alt Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine uymadığı gerekçe gösterilerek yapılan plan itirazının;

1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planının 6.4.5. maddelerinde belirtilen yapılaşma şartlarına aykırı olduğu değerlendirilmekte olup, söz konusu planının 6.4.5 maddesinde yeni yapılacak akaryakıt istasyonu için;

1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulamaya izin verilemez. Akaryakıt istasyonları mevcut planlı ve ruhsatlı olanlar dışında orman alanları, organize sanayi alanları, kentsel sosyal teknik altyapı alanları dışında kalan alanlarda; yer ve konumunun özelliğine ve konusuna ilgi alanına giren kanunlar kapsamında alt ölçek planlarda önerilecektir.

2. Karayolları ve Belediyelerin yapım ve bakım ağındaki yolların kenarında yapılacak tesislerde "Sakarya Büyükşehir Belediyesi - Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik", "Karayolu Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" bu konudaki yapılmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

3. Emsal ve yapı yaklaşma sınırları dâhilinde kalmak şartı ile sadece benzin istasyonu, LPG ikmal istasyonu ile idari ve yardımcı bina yapılabilir.

4. Yapılaşma Şartları;

Emsal(E)=0.10 (Kanopi Emsale dahil değildir.), Yençok=7.50 metreyi geçemez.

5. Parselde Aranacak Şartlar;

- a) Parsel Büyüklüğü 2000 m² den az olamaz.
- b) Parselin cephe alınan yolun genişliği 15 m.den az olamaz.
- c) Parsel cephesi en az 50 m. olacaktır.
- d) Parsel derinliği en az 40 m. olacaktır.
- e) Bina Çekme mesafeleri:

1- Devlet yollarında; Ön cepheden 25 m, komşu parsellerden 10 m. olacaktır.

2- Diğer yollarda; Ön cepheden 15 m, komşu parsellerden 10 m. olacaktır

6. Bu şartlar "Mevcut Akaryakıt ve/veya LPG İstasyonlarında" aranmaz.

7. Belediyemiz; "İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı" ile "Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi" veren birimlerden (Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Zabıta Dairesi Başkanlığı) uygun görüş alınması zorunludur.

8. Bu şartların yerine gelmesi durumunda, 1. maddeye göre imar planı yapım süreci başlatılacaktır. Denmektedir.

Söz konusu plan tadilatının yapıldığı 101 ada 29 no'lu parsel üzerinde bulunan Akaryakıt Tesis İstasyonunun Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 29.03.1989 tarih ve 1477 sayılı Köy Yerleşik Alan krokisinde gösterildiği ayrıca söz konusu parselin tapu vasıf kısmına Akaryakıt İstasyonu ve arsası olarak tescil edildiği ve bu tarihten bu yana parsel üzerinde kurulu olduğu, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planınının 6.4.5. maddesi 6.fıkrasında belirtilen '6. Bu şartlar "Mevcut Akaryakıt ve/veya LPG İstasyonlarında" aranmaz.' hükmünün bulunduğu, ayrıca plan tadilatı yapılan alanda bulunan 101 ada 20-31 ve 32 no'lu parsellerin Akyazı Belediyesi mülkiyetinde bulunduğu, bu parseller üzerinde bulunan yapılar ile ilgili 30.11.2019 tarih ve 6C54EJP7 ve ZPUBAN46 belge no'su ile 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16.maddesi doğrultusunda, Ticaret niteliğinde Yapı Kayıt Belgelerinin alındığı ve yine söz konusu parsellerin Karayolu Kenarında bulunmadığı, bu parsellerin mahreç aldığı yolların Sakarya Büyükşehir Belediyesi sorumluluğu altında bulunan yola cephe aldığı tespit edilmiş olup, söz konusu 1/1000 Ölçekli Plan Tadilatının yukarıda belirtilen esaslara göre uygulanmış olduğu anlaşıldığından söz konusu itirazın **reddine** İmar Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Meryem SAĞLAM
Başkan



Mustafa KARAHASAN
Üye



H.Hikmet SAYGIDEĞER
Üye



Sait BEŞİR
Üye



Furkan ÇAKIROĞLU
Üye

