SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:08.04.2021
KARAR NO:45
KONU: Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mah.2433 Ada 14 Parselin Güneyindeki Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uip Değişikliği

Belediye Meclisinin 08.04.2021 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Kom. 1 nolu Raporu Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mah.2433 Ada 14 Parselin Güneyindeki Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uip Değişikliği meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 1 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mah.2433 Ada 14 Parselin Güneyindeki Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uip Değişikliği

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 22.03.2021-E.16332 sayılı Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mah.2433 Ada 14 Parselin Güneyindeki Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uip Değişikliği hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 17.09.2020 tarihli ve 27181sayılı dilekçe
b) 12.10.2020 tarihli ve 20959 sayılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yazısı
c) 23.12.2020 tarihli ve 26252 sayılı Başkanlık Oluru

TALEP:İlgi (a) dilekçe ile ilçemiz 50.Yıl Mahallesi (Uğur Mumcu Mahallesi) 2433 ada 13 parsel sayılıtaşınmaza ilişkin kamulaştırma yapılmadan el atıldığından bahisle açılan davada Gaziosmanpaşa5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2019/430 esas sayılı dosyasında yerinde yapılan keşif ve alınan bilirkişi raporunda taşınmaza yönelik kamulaştırma yapılmadan el atıldığından bahsedilmiş olup halihazırdaki durum göz önüne alındığında meri planda Parklar ve Dinlenme Alanları fonksiyonunda kalan 2433 ada 14 parselin güneyinde yer alan tescil harici alanın bir kısmının 2433 ada 14 parselde yer alan şahsa ait yapı ile işgal edildiği ve bahse konu tescil harici alanda işgal edilen alanın imara açılması şartıyla özel mülkiyete ait, mevcutta ve 1/1000 ölçekli meri planda Parklar ve Dinlenme Alanı'nda kalan 2433 ada 13 parsel sayılı taşınmazın trampa/takas yolu ile uzlaşılarak sonuçlanmasını bu kapsamda gerekli çalışmaların Müdürlüğümüzce başlatılması talep edilmiştir. İlgi (b) yazısı ile 50. Yıl Mahallesi (Uğur Mumcu Mahallesi) 2433 ada 14 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalan yapı kayıt belgeli binanın bastığı tescil harici kısmın tapusunun verilmesi talep edildiğinden bahisle söz konusu alanın tapusunun verilebilmesi için imara açılması gerektiği, bu doğrultuda 50. Yıl Mahallesi (Uğur Mumcu Mahallesi) 2433 ada 14 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalan yapı kayıt belgeli binanın bastığı tescil harici kısmın imara açılmasına ilişkin gerekli çalışmanın yapılması talep edilmiştir. İlgi (a) ve (b) yazı talebine istinaden 50.Yıl Mahallesi (Uğur Mumcu Mahallesi) 2433 ada 14 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalan tescil harici alandan yaklaşık 209 m²'lik bir alanın Parklar ve Dinlenme Alanı'ndan Bitişik Nizam 5 kat Konut + Ticaret Alanı fonksiyonuna alınmasına yönelik ilgi (c) Başkanlık

Oluru alınmış olup ilgi (a) yazı talebine istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU:Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mahallesi, 2433 ada 13 parsel sayılı taşınmaz; 05.03.2012 tasdiktarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde ve bu plana uygun hazırlanan 14.06.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde Parklar ve Dinlenme Alanı'nda kalmaktadır. 2433 ada 14 parsel sayılı taşınmaz; 05.03.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde T5 Ticaret + Konut Alanı'nda ve bu plana uygun hazırlanan 14.06.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde Bitişik Nizam 4 kat Konut + Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. 2433 ada 14 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalan tescil harici alan ise; 05.03.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde ve bu plana uygun hazırlanan 14.06.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde Parklar ve Dinlenme Alanı'nda kalmaktadır.

MÜLKİYET DURUMU:Uğur Mumcu Mahallesi 2433 ada 14 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalan alan tescil hariçialandır.
KURUM GÖRÜŞLERİ:Sultangazi Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 11/01/2021 tarih ve 1891 sayılıyazısı ile; "Bahse konu alan imar planlarında park olarak gözükmekte olup, üzerinde fiili parkbulunmamaktadır. Müdürlüğümüzce yapılacak çalışmaya dair olumsuz bir durum bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 12/01/2021 tarih ve 2140 sayılıyazısı ile; "..hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine imar değişikliği açısından Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." denilmektedir.Sultangazi Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20/01/2021 tarih ve 3556 sayılıyazısı ile; "50.Yıl Mahallesi (Uğur Mumcu Mahallesi) 2433 ada 14 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalan tescil harici alandan yaklaşık 209 m²'lik bir alanın Parklar ve Dinlenme Alanı'ndan Bitişik Nizam 5 kat Konut+Ticaret Alanı fonksiyonuna alınması,komşu parseli olan 2433 ada 14 parselin Bitişik Nizam 4 katlı ticaret +konut alanı fonksiyonunda kalması çevre yapılaşmadaki silueti bozacağından, uygulama imar planı değişikliği teklifinin, 2433 ada 14 parsel ile aynı yapılaşmaya sahip olacak şekilde tadilatın yapılması Müdürlüğümüzce daha uygun olacağı kanaati oluşmuştur." denilmektedir.Sultangazi Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 28/01/2021 tarih ve 5643 sayılı yazısı ile; "Söz konusu taşınmazlar herhangi Riskli Yapı, Rezerv Yapı Alanı ya da KentselDönüşüm/Tasarım/Yenileme Alanlarında kalmamakta olup bahse konu plan değişikliğininMüdürlüğümüzce uygun olduğu düşünülmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediyesi, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 11/03/2021 tarih ve 16432 sayılı yazısı ile;"Söz konusu plan değişikliği ile ilgili tarafımızca bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediyesi, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 11/03/2021 tarih ve 16420 sayılı yazısıile; "İstanbul İlimiz dahilinde ve İlçemiz özelinde; başta depremsellik riski göz önüne alınarak; jeolojikuygunluk; ulaşım / ulaştırma ve diğer altyapı ağının elverişliliği; nüfus ve kent estetiği parametrelerineuygun olarak düzenlenmiş olması hususu takdiri tarafınıza olmak suretiyle Müdürlüğümüz görüşüdür." denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 14/01/2021 tarih ve E.20210023123 sayılı yazısı ile; "Planlamaalanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışındakalmaktadır. Planlama alanına ait mevcut altyapı tesislerimizi gösteren haritalar yazımız ekindegönderilmekte olup, yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir. 1. İçmesuyuhatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında,Ø100mm-Ø600mm arası çaplar için en az5 metre, Ø600 mm-Ø1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre,Ø1200mm-Ø1600mm arası çaplar içinen az 15.00 metre, Ø1800 mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yoluolarak düzenlenmesi gerekmektedir. 2. Atıksu-yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergahlarınimar plan çalışmalarında,Ø300mm-Ø600mm arası çaplar en az 5 metre,Ø700mm-Ø1200 mm çaplar için en az 10 metre ve üstü çaplar için en az 15 metre genişlikte İmar Yolu veya Yeşil Alan korunmalıdır. 3. Planlama alanı içerisinden Ø300 MBB çaplı atıksu hattımız ile Ø300 MBB çaplı yağmursuyu hattımız geçmektedir. Söz konusu hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar plan çalışmalarında en az 5 m genişliğinde yol veya

yeşil alan olarak korunması gerekmekte olup, hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar planları ile yol veya yeşil alan harici farklı bir fonksiyona alınması halinde ise hatlarımız deplase edilmelidir. 4. Bahse konu planlama alanı içerisinde yapılacak plan değişikliğinde mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır. 5. Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen altyapı tesislerimizin bulunması halinde, bu tesislerin deplase bedellerinin karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlamadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanması ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir. 6. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Netice olarak, Sultangazi ilçesi 50.Yıl (Uğur Mumcu) Mahallesi,2433 ada 14 parselin güneyindeki bir kısım tescil harici alanın Ticaret + Konut Alanı (T5)'na alınmasına ilişkin hazırlanan1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yukarıda belirtilen şartlara uyulması kaydıyla ilgili Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esasalınacaktır." denilmektedir. İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zeminİnceleme Müdürlüğü'nün 26/01/2021 tarih ve 94-17199 sayılı yazısı ile "Sonuç olarak, yukarıda verapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, planlama alanındabulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yöndenincelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılmasıgerekli olan zemin etüt çalışmalarında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel EtüdüUygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanmasıgereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlemprojelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. Önlemlerin alınmasıve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, ilgi yazı talebi 1/1000 Ölç U.İ. Plan tadilatı konu ileilgili yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk bilgileri ve diğer yermühendislik hususları bakımında müdürlüğümüzce uygun bulunmaktadır." denilmektedir. İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler YapımMüdürlüğü'nün 03/02/2021 tarih ve 21474 sayılı yazısı ile "Bahse konu tescil harici alanın yaklaşık209 m²'lik kısmının "Parklar ve Dinlenme Alanı'ndan çıkartılarak, yapılaşma koşulu; Bitişik Nizam, 5Kat olan " Ticaret + Konut Alanı'na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Olantadilatı hususunda kurum görüşümüz sorulmaktadır. Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasındayapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmarPlanlarındaki yeşil alan miktarının azaltıldığı yapı ve nüfus yoğunluğunun ise arttırıldığı görüldüğünde;hazırlanan plan tadilatı teklifi komisyonumuzca uygun görülmemektedir." denilmektedir. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 02/03/2021 tarih ve 251630-396-37657 sayılı yazısı ile " Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mahallesi, 2433 ada 14 parselingüneyindeki tescil harici alanın bir kısmının 30.12.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmarPlanında, Parklar ve Dinlenme Alanı olarak planlandığı belirtilerek, Bitişik Nizam 5 kat yapılanmakoşullarında Ticaret + Konut Alanına (T5) alınması hususunda hazırlanan 1/1000 ölçekli UygulamaİmarPlan Tadilatı teklifi; teklif alanın "İstanbul Geneli Otopark Alanları" çalışması kapsamındaMüdürlüğümüz çalışmalarından SLT-19 kodlu zeminaltı otopark planlandığı ve Park Alanının birkısmının yapılaşmaya açılmasının ilave trafik yükü oluşturacağı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemiaçısından uygun bulunmamıştır." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:1/1000 ölçekli plan tadilatının 50.Yıl Mahallesi (Uğur Mumcu Mahallesi) 2433 ada 13 parselsayılı taşınmaza ilişkin açılan davada Gaziosmanpaşa 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2019/430 esassayılı dosyasında yerinde yapılan keşif ve alınan bilirkişi raporunda taşınmaza yönelik kamulaştırmayapılmadan el atıldığından bahsedilmiş olup halihazırdaki durum göz önüne alınarak meri planda Parklar ve Dinlenme Alanları fonksiyonunda kalan 2433 ada 14 parselin güneyinde yer alan tescil harici alanın bir kısmının 2433 ada 14 parselde yer alan şahsa ait yapı ile işgal edildiği ve bahse konu tescil

harici alanda işgal edilen alanın imara açılması şartıyla özel mülkiyete ait, mevcutta ve 1/1000 ölçekli meri planda Parklar ve Dinlenme Alanı'nda kalan 2433 ada 13 parsel sayılı taşınmazın trampa/takas yolu ile uzlaşılması amacıyla yapıldığı belirtilmektedir.Bu kapsamda İlgi (b) yazısı ile 50. Yıl Mahallesi (Uğur Mumcu Mahallesi) 2433 ada 14 parselsayılı taşınmazın güneyinde kalan yapı kayıt belgeli binanın bastığı tescil harici kısmın tapusununverilmesi talep edildiği, söz konusu alanın tapusunun verilebilmesi için imara açılması gerektiğinden1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği hazırlanmıştır.

SONUÇ:50.Yıl Mahallesi (Uğur Mumcu Mahallesi) 2433 ada 14 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalanbir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yasalar,yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızınBelediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYONLARIN GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda ve yasal mevzuat doğrultusunda 50.Yıl Mahallesi (Uğur Mumcu Mahallesi) 2433 ada 14 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalanbir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yasalar,yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise saygıyla arz olunur. 07.04.2021

İMAR KOMİSYONUNUN 1 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda ve yasal mevzuat doğrultusunda 50.Yıl Mahallesi (Uğur Mumcu Mahallesi) 2433 ada 14 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalanbir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek değerlendirilerek Komisyonumuzca uygun görülmüştür. "RAPOR KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

KABUL:NURCAN ÖZTÜRKMEN, OKTAY BİRİNCİ, YASİN GAZİ, MEHMET YİĞİT, ADEM İNCE, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, HAMDULLAH ALTINTOP, ALİCAN AYDIN, YUSUF KIZILDAĞ, BATTAL ISIRKAN, UMUT ÖZTÜRK, KEMAL EYYÜPOĞLU, İMDAT KAMACI, OKTAY ŞAMDANLI, YILMAZ DURMUŞ, CENGİZ SARICA, HASAN ESAT İLHAN, NİLGÜN KOCA, EROL KOÇ, MEHMET FATİH ALIŞ, MELİKE KIRTAY KARA, AHMET DEMİRAY, HÜSEYİN ALAGÖZ, YASEMİN BATUR, KUDURET KAYRAN, MUSTAFA BAŞTAŞ, ORHAN DEMİRBAŞ, ONUR UYGUN, MURAT ATBAKICI, MEHMET KİŞMİR, YAŞAR KOÇYİĞİT, FAHRETTİN YÜREK,

RED: MİTHAT ÇELİK, YARCAN TAN, HALİT KOLLİK, NİHAT DEMİR, ZEKİ GÖRER, NEVZAT ALTUN, KEMAL KARUÇ, ENVER HAMZAOĞLU,

BULUNMAYANLAR: FATİH SAYIN, BELGİN POYRAZ, EROL ODABAŞ,

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

Orhan DEMİRBAŞ
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. BaşkanVekili

G Ö R Ü L D Ü
08. 04. 2021

Av.Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
16/04/2021
Sayı: 2997