SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:09.09.2021
KARAR NO:91
KONU: İmar Plan Değişikliği (Malkoçoğlu Mah. 743 ada ile 719 ada arasında yer alan yol alanı)

Belediye Meclisinin 09.09.2021 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Kom. 4 nolu Raporu İmar Plan Değişikliği (Malkoçoğlu Mah. 743 ada ile 719 ada arasında yer alan yol alanı) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 4 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Değişikliği (Malkoçoğlu Mah. 743 ada ile 719 ada arasında yer alan yol alanı)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 25.08.2021-E.49732 sayılı İmar Plan Değişikliği (Malkoçoğlu Mah. 743 ada ile 719 ada arasında yer alan yol alanı) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 07.04.2021 tarihli ve 23846 sayılı yazı
TALEP: İlgi yazı ile Malkoçoğlu Mahallesi 313 sokağın Mehmet Akif Ersoy Caddesi ile birleştiği bölgede mevcut yol ve imar planlarındaki yol arasında uyumsuzluk olduğunun tespit edildiğinden bahsedilerek yaya ve araç trafiği açısından daha güvenli ve işlevsel hale getirilebilmesi için uyumsuzluğun giderilmesi talep edilmektedir.
MÜLKİYET BİLGİSİ: Malkoçoğlu Mahallesi 743 ada 6 parsel sayılı taşınmaz Maliye Hazinesi ve Sultangazi Belediyesi mülkiyetinde mülkiyetindedir. Malkoçoğlu Mahallesi 719 ada 6, 8 ve 12 parsel sayılı taşınmazlar şahıs mülkiyetinde, 719 ada 13 parsel sayılı taşınmaz ise Sultangazi Belediyesi mülkiyetinde mülkiyetindedir.
KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 23.08.2021 tarihli ve E.20210643774 sayılı yazısı ile;"...planlama alanı olan 743 ada 6 parsel, İdaremize tahsisli olup, üzerinde İSKİ Hizmet Binası ile Malkoçoğlu Su Deposu yer almaktadır. 743 ada 6 parsel ile 719 ada 6, 8, 12, 13 parseller arasında kalan yolun Malkoçoğlu Su Deposu'nun bulunduğu alanın bahçe duvarları dışında kalmak ve mevcut durumda yol olarak kullanılan alanın dışına çıkmamak şartıyla, söz konusu plan değişikliği teklifi ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır." denilmektedir. İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 03.05.2021 tarihli ve 665-80802 sayılı yazısı ile;"... Planlama alanı, Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından hazırlatılmış, 21.02.2005 onaylı, İmar Planı Revizyonuna esas 1/1000 Ölçekli "Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Harita'nda; "TRF-YU lejantlı (Trakya Formasyonu- Yerleşime Uygun Alanlar)" lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda; "TRF-YU" lejantlı alanlar için; "Trakya Formasyonu ile temsil edilen alanlardır. Bu alanlarda eğim %30'un altında olup, inceleme alanının en sağlam zeminlerini teşkil etmektedir. Üst seviyeleri 2- 4m arası tamamen ayrışmış kaya ve yerel olarak 1-2m'yi geçmeyen yapay dolgular yer almaktadır. Uygulama sırasında bu birimler sıyrılarak yapı temelleri homojen sertlikte kaya ortamına oturtulmalıdır" denilmektedir... Ayrıca, bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki

rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, " Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması koşuluyla, ilgili yazı talebi 1/1000 Ölç Uygulama İmar Plan tadilatı konu ile ilgili yürürlülükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk bilgileri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir. " denilmektedir. İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 04.06.2021 tarihli ve 646638 sayılı yazısı ile;"...İlgi talep kapsamında tapu bilgisi, mevcut durum, meri imar planlarının irdelenmesi kapsamında gerçekleştirilen incelemeler neticesinde hazırlanan ulaşım görüşü; bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini kapsamaktadır. • Teklife konu alan,ana arter niteliğindeki Arnavutköy-Habipler Yolu ile Mahmutbey Caddesi ulaşım etki alanına girmekte olup, 313. Sokağın meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 10.00 m genişliğinde planlanmış olan Mehmet Akif Ersoy Caddesi ile kesişiminden kuzeyedoğru uzanan 743 ada 6 parsel ile 719 ada 6, 8, 12 ve 13 parseller arasında kalan kısmını kapsayacaktır.• Meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda; Arnavutköy-Habipler Yolu ve Mahmutbey Caddesi 30.00 m genişlikte planlanmıştır. • Arnavutköy-Habipler Yolu için Ulaşım Ana Planı Ulaşım Talep Modeli'nde 2023 projeksiyon yılında öngörülen hacim/kapasite oranı; kuzey istikametinde sabah değerine göre 0.73,günlük değere göre 1.35, güney istikametinde sabah değerine göre 1.03, günlük değere göre 0.70 dir. • Müdürlüğümüz çalışmaları kapsamında teklif alanın yakın çevresinde SLT-23 kodlu 386 araç kapasiteli zeminaltı otopark yatırımımız bulunmaktadır. • Teklif plan tadilatı ile; Sultangazi İlçesi Malkoçoğlu Mahallesi, 313. Sokağın Mehmet Akif Ersor Caddesi ile kesişiminden kuzeye doğru uzanan 743 ada 6 parsel ile 719 ada 6, 8, 12 ve 13 parseller arasında kalan kısmının fiili duruma uygun olacak şekilde İSKİ Hizmet Alanına doğru kaydırılıp Yol Alanına alınarak düzenlendiği, meri plandaki ve kadastral yol niteliğindeki Yol Alanının Bitişik nizam 4 kat yapılanma koşullarında Konut Alanına alındığı belirlenmektedir.

KARAR: Sultangazi İlçesi, Malkoçoğlu Mahallesi, 313. Sokağın Mehmet Akif Ersoy Caddesi ile birleştiği bölgede 743 ada 6 parsel ile 719 ada, 6, 8, 12 ve 13 parseller arasında kalan kısmında fiili durumunun plana işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı teklifi ile; kadastral yol niteliğindeki meri plandaki 7.00 m'lik yolun İSKİ Hizmet Alanına kaydırılarak kadastral yolun Konut Alanına alınması, ilave yapılaşma dolayısıyla ilave trafik yükü oluşturacağı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamakta olup, teklife konu yol aksının kuzey ve gündeyde 10.00 m olacak şekilde planlanması gerektiği belirlenmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 16.04.2021 tarihli ve 25719 sayılı yazısı ile;"...Müdürlüğünüzce hazırlanan 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifine müdürlüğümüzce herhangi bir itirazımız bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarihli ve 28155 sayılı yazısı ile;"...Malkoçoğlu Mahallesi 719 ada 6,8,12 ve 13 parsellerin dijital dosyalarında yapılan incelemede; 719 ada 8 parselin 03/08/2001 tarih ve 668 sayı ile Yapı Ruhsatının bulunduğu ve parsel sınırından ön bahçe çekme mesafesinin 3.00 m olduğu, 719 ada 12 parselin, 05/09/2014 tarih ve 499 sayı ile Yapı Ruhsatının bulunduğu ve parsel sınırından ön bahçe çıkma mesafesinin 3.00 m olduğu, 719 ada 13 parselin hibe parseli olup 719 ada 8 parsel ile tevhidi gerektiği tespit edilmiş olup, 719 ada 6 parselde ise yapı ruhsatına rastlanılmıştır. Malkoçoğlu Mahallesi 743 ada 6 parsel ile 719 ada 6, 8, 12 ve 13 parseller arasında kalan yolun yeniden düzenlenmesiyle parsellerin önünde oluşacak boşluğun bitişik nizam 4 katlı konut alanına alınması yoldan ihdas edilecek alan oluşturacağından binaların istikamet hattını değiştirecektir. 719 ada 6 parselin ruhsat başvuru sırasında düzenlenecek olan imar durumunda yoldan ihdas edilecek olan kısım ile tevhit çıkartılarak parsel m2si büyütülecek olup parsel sınırı değişecektir. Yeni oluşan parsel sınırına göre verilecek olan ön çekme mesafesi ile kurulacak bina, 719 ada 8 parsel ile 719 ada 12 parselde kurulan binaların önüne çıkacağından, yerinde oluşan istikamet hattının korunması

için gerekli çalışmaların yapılması hususu; " denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 30.06.2021 tarihli E.39444 sayılı yazısı ile;"...İstanbul ilimiz dahilinde ve ilçemiz özelinde; başta depremsellik riski göz önüne alınarak; jeolojik uygunluk; ulaşım/ulaştırma ve diğer altyapı ağının elverişliliği; nüfus ve kent estetiği parametrelerine uygun olarak düzenlenmiş olması hususu takdiri tarafınıza olmak suretiyle Müdürlüğümüz görüşüdür." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 16.06.2021 tarihli 36777 sayılı yazısı ile;"...Söz konusu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.
MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Malkoçoğlu Mahallesi 743 ada 6 parsel ile 719 ada 6, 8, 12 ve 13 parseller arasında yer alan mevcut yol ile imar planındaki yol uyumsuzluğunun yeniden düzenlenmesi ile söz konusu yolun, yaya ve araç trafiği açısından daha güvenli ve işlevsel olacağı düşünülmektedir.
SONUÇ: Sultangazi İlçesi Malkoçoğlu Mahallesi 743 ada 6 parsel ile 719 ada 6, 8, 12 ve 13 parseller arasında kalan yolun yeniden düzenlenmesine İlişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYONLARIN GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda Sultangazi İlçesi Malkoçoğlu Mahallesi 743 ada 6 parsel ile 719 ada 6, 8, 12 ve 13 parseller arasında kalan yolun yeniden düzenlenmesine İlişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONUNUN 4 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda Sultangazi İlçesi Malkoçoğlu Mahallesi 743 ada 6 parsel ile 719 ada 6, 8, 12 ve 13 parseller arasında kalan yolun yeniden düzenlenmesine İlişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması Komisyonlarımızca uygun görülmüştür. RAPOR KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)
KABUL: NURCAN ÖZTÜRKMEN, OKTAY BİRİNCİ, HASAN ESAT İLHAN, MUSTAFA BAŞTAŞ, YASİN GAZİ, MEHMET YİĞİT, ADEM İNCE, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, HAMDULLAH ALTINTOP, ALİCAN AYDIN, YUSUF KIZILDAĞ, BATTAL ISIRKAN, FATİH SAYIN, UMUT ÖZTÜRK, KEMAL EYYÜPOĞLU, YASEMİN BATUR, İMDAT KAMACI, ORHAN DEMİRBAŞ, YILMAZ DURMUŞ, CENGİZ SARICA, , NİLGÜN KOCA, EROL KOÇ, MEHMET FATİH ALIŞ, OKTAY ŞAMDANLI, MELİKE KIRTAY KARA, AHMET DEMİRAY, HÜSEYİN ALAGÖZ, ONUR UYGUN, MURAT ATBAKICI, MEHMET KİŞMİR, YAŞAR KOÇYİĞİT, KEMAL KARUÇ, FAHRETTİN YÜREK,
RET: YARCAN TAN, HALİT KOLLİK, NİHAT DEMİR, ZEKİ GÖRER, NEVZAT ALTUN, EROL ODABAŞ ,ENVER HAMZAOĞLU
BULUNMAYANLAR: KUDURET KAYRAN, BELGİN POYRAZ. MİTHAT ÇELİK.

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

Orhan DEMİRBAŞ
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
09. 09. 2021

Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
15.09.2021
Sayı: 6430