SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:09.09.2021
KARAR NO:92
KONU: Plan Notu Tadilatı (17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı İBB Meclis Kararına İstinaden)

Belediye Meclisinin 09.09.2021 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar-Hukuk Ort. Kom. 4 nolu Raporu Plan Notu Tadilatı (17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı İBB Meclis Kararına İstinaden) meclise hitaben okundu.

İMAR –HUKUK ORT KOMS. 4 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Plan Notu Tadilatı (17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı İBB Meclis Kararına İstinaden)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 06.09.2021-E.49677 sayılı Plan Notu Tadilatı (17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı İBB Meclis Kararına İstinaden) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 15.01.2021 tarihli ve 9880 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü yazısı ve eki
b) 17.12.2020 tarih ve 1370 karar sayılı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclis Kararı
c) 03.09.2021 tarihli ve 49677 sayılı Başkanlık Oluru
TALEP:
İlgi (a) yazısı ile İstanbul'da afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, imar planlarının da bu kapsamda uygulanabilir şekilde düzenleyici işlem tesis etmesinin gerektiği, yapılaştığı dönemde yürürlükte olan imar planına ve imar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış, günümüz itibari ile deprem riskine karşı dayanıksız olarak tespit edilen binaların, sonrasında onaylanan imar planlarında alınan kararlar gereği yapılaşma alanlarının azalması nedeniyle dönüşümünün ya gerçekleştirilemediği ya da çok düşük oranlarda kaldığı, bu kapsamda söz konusu koşullara sahip, onaylı ruhsat belgesi bulunan, depreme dayanıksız hale gelmiş binaların yıkılıp yeniden yapılmasını sağlamak amacıyla; "1-Bu plan notundan faydalanacak yapıların; 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş olması 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre ruhsat ve/veya Yapı Kullanma izninin bulunması ve meri planlara göre yapılaşma izni bulunan alanlarda kalması gerekmektedir. 2-Toplam inşaat alanı; onaylı ruhsat ve /veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınarak hesaplanır. 3- Meri imar mevzuatına göre yapılması zorunlu ve ilave otopark alanları, tamamı gömülü olmak kaydıyla buhesaba dahil değildir. Çatı katının normal kat olarak projelendirildiği binalarda, çatı betonarme yapılacaktır. Mahya yüksekliği1.50 m aşmamak kaydıyla çatı eğimi %30 olacaktır. Çatı örtüsü altında kullanım alanı olmayacaktır. 4- Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılmaz. 5- Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni, meri imar Planlarına, çevre yapılaşma şartlarına ve varsa silüet kararlarına uygun olarak, ilgili İdaresince onaylanacak mimari projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım

amacı meri imar planlarına göre belirlenir. 6- Onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen kat yükseklikleri aşılamaz. 7-İlgili idaresince ruhsat onayı yapıldığı tarihten sonra yapının bulunduğu parselin İfraz edilmesi halinde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz. 8- 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesinde (Ek:11.5.2018-7143/16 Md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturulmaz. 9- Bu plan notundan yapı yasaklı olan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı Tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları,5366 sayılı Kanun Gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları, Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanmaz." şeklindeki teklif plan notları İstanbul Büyükşehir Belediplanlarına ilave edilmesi hususunda İstanbul Büyükşehir Belediye meclisine havale edildiğinden bahsedilerek teklif plan notları hakkında: "İstanbul Genelindeki 6306 sayılı yasa kapsamındaki Riskli Yapılara ilişkin Mer'i İmar Planlarına Plan Notu ilavesi teklifi incelenmiş olup, İstanbul bütününde yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının, teklif plan notları çerçevesinde değerlendirilmesi için tüm 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına ilgili plan notları ilave edilerek hazırlanması, gerekli kurum görüşlerinin alınarak ivedilikle meclise sunulması ayrıca İlçe belediyeleri ile koordinasyon sağlanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarının plan notlarına ilave edilmesine dair ilgili müdürlüklerce hazırlık yapılması ..."şeklinde ilgi (b) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı alındığı tarafımıza bildirilmiştir. Bu kapsamda, ilgi (b) Büyükşehir Meclis Kararındaki; "... gerekli kurum görüşlerinin alınarak ivedilikle meclise sunulması..." kararı doğrultusunda teklif plan notlarının İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve ilçe belediyelerince değerlendirilmesi ve teklif plan notlarına ilişkin kurum görüşlerinin tarafımıza iletilmesi,"... İlçe Belediyeleri ile koordinasyon sağlanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının plan notlarına ilave edilmesine dair ilgili müdürlüklerce hazırlık yapılması..." kararının ise ilçe belediyelerince değerlendirilmesi ve teklif plan notlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmesi noktasında gerekli çalışmaların başlatılması hususlarında gereği talep edilmektedir.
İlgi (b) Büyükşehir Meclis kararına istinaden ilçemiz sınırları içerisinde yürürlükte olan 24.01.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Notları ve 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notlarına ilave edilmesi hususunda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının tadil edilmesi gerekmektedir.
24.01.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Notları İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.
İlgi (b) Büyükşehir Meclis kararına istinaden alınan kararlar doğrultusunda ilçemizde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli imar plan notlarına ilave edilmesi hususunda müdürlüğümüzce TEKLİF-34848732 Plan İşlem Numaralı teklif hazırlanmıştır.
MÜKTESEP HAKLARA İLİŞKİN İLAVE PLAN NOTLARI:
6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumu ile ilgili İdare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile (hasarlı olduğu tespit edilmiş olan) tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapıların yeniden yapılması durumunda; 1. 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi Uygulama İmar Plan'ından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar plana göre bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde, talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan toplam inşaat alanına göre uygulama yapılacak olup meri planda belirtilenmaksimum yükseklikler aşılamaz. 2. Yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre de imar hakkı düşmüş olan imarlı parseller bir önceki plana göre aldığı ruhsat veya yapı kullanma izin belgesindeki inşaat alanını aşmamak kaydıyla meri plan genelinde belirtilen maksimum yüksekliğe göre müktesep hakkı kullanılabilir. 3. Binanın kot aldığı noktanın altında yer alacak ve meri imar mevzuatına göre zorunlu olan otoparklar ile

ilave otoparklar yapılabilir. Bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar ruhsatlarında belirtilen toplam inşaat alanına dahil değildir. Bodrum katın veya katların iskan edilmediği durumlarda çatı katı normal kat olarak yapılabilir. 4. Müktesep hakkın dayanağı olan ruhsat ve/veya iskan belgesi düzenlendikten sonra yapının/yapıların bulunduğu parselin ifraz edilmesi ve ifrazen oluşan parsellerde iş bu plan notları doğrultusunda uygulamaya gidilmesinin talebi halinde, ruhsat ve/veya iskan belgesindeki müktesep haklar aşılamaz. 5. 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine göre (Ek: 11.5.2018-7143/16 md.) yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz. 6. Bu plan notundan havza koruma kuşağı içerisindeki alanları, yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilenye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Kentselenileme alanları, Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz. 7. Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz. 8. Metro hatlarında etkilenen parseller için ilgili kurumlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz. 9. Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri, ilgili plan notları ve meri imar mevzuat hükümleri geçerli olup meri planla çelişmesi halinde bu plan notları geçerlidir.

KURUM GÖRÜŞLERİ:
Sultangazi Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 03.09.2021 tarih ve 51545 sayılı yazısı ile; *"Bu hususta gerekli inceleme yapılmış olup, İstanbul'da afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, imar planlarının da bu kapsamda uygulanabilir şekilde düzenleyici işlem tesis etmesinin zaruretine yönelik ilgi yazınız ekindeki talebe istinaden, yapılacak plan değişikliğinin ilgili mevzuat yönünden uygulanmasında bir sakınca olmaması hususunda gerekli değerlendirmenin Müdürlüğünüzce yapılması şartıyla, Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır."* denilmektedir. Sultangazi Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 03.09.2021 tarih ve 51520 sayılı yazısı ile; *"bahse konu olan 1/1000 ölçekli imar plan notu değişikliği teklifine müdürlüğümüzün herhangi bir itirazı bulunmamaktadır."* denilmektedir. Sultangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 03.09.2021 tarih ve 51536 sayılı yazısı ile; *"Bahse konu plan notu teklifinin 2.maddesinde "Yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre de imar hakkı düşmüş olan imarlı parseller bir önceki plana göre aldığı ruhsat veya yapı kullanma izin belgesindeki inşaat alanını aşmamak kaydıyla meri planda belirtilen maksimum yüksekliğe göre müktesep hakkı kullanılabilir." denilmekte olup söz konusu 'meri planda belirtilen maksimum yükseklik' ifadesinin ilgili taşınmazın meri planda belirtilen yüksekliği değil de ilçe geneli için meri planda belirlenmiş maksimum yükseklik olarak algılanması amacıyla ifadenin '...aşmamak kaydıyla meri plan genelinde belirtilen maksimum yüksekliğe göre müktesep hakkı kullanılabilir.' şeklinde belirtilebileceği düşünülmekte olup gereği husus arz olunur."* denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'ne, İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'ne, İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'ne 51534 sayılı yazımız ile; Sultangazi Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne, Sultangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne 03.09.2021 tarih ve 51088 sayılı yazımız ile kurum/müdürlük görüşüne başvurulmuş olup tarafımıza henüz dönüş yapılmamıştır.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:
İstanbul'da afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, yapılaştığı dönemde yürürlükte olan imar planına ve imar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış, günümüz itibari ile deprem riskine karşı dayanıksız olarak tespit edilen binaların, sonrasında onaylanan

imar planlarında alınan kararlar gereği yapılaşma alanlarının azalması nedeniyle dönüşümünün ya gerçekleştirilemediği ya da çok düşük oranlarda kaldığı, bu kapsamda söz konusu koşullara sahip, onaylı ruhsat belgesi bulunan, depreme dayanıksız hale gelmiş binaların yıkılıp yeniden yapılmasını sağlamak ve imar planlarının da bu kapsamda uygulanabilir şekilde düzenleyici işlem tesis etmesinin sağlanması amacıyla hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan notu ilave edilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. 24.01.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Notları İlavesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. 17.12.2020 tarih ve 1370 karar sayılı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclis Kararındaki; "... gerekli kurum görüşlerinin alınarak ivedilikle meclise sunulması..." kararı doğrultusunda teklif plan notlarının İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve ilçe belediyelerince değerlendirilmesi ve teklif plan notlarına ilişkin kurum görüşlerinin tarafımıza iletilmesi,"... İlçe Belediyeleri ile koordinasyon sağlanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının plan notlarına ilave edilmesine dair ilgilimüdürlüklerce hazırlık yapılması..." kararının ise ilçe belediyelerince değerlendirilmesi ve teklif plan notlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmesi noktasında gerekli çalışmaların başlatılması hususlarında gereği talep edildiğinden TEKLİF-34848732 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar ilave plan notu hazırlanmıştır. Sultangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün talebi üzerine plan notu teklifinin 2.maddesinde "Yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre de imar hakkı düşmüş olan imarlı parseller bir önceki plana göre aldığı ruhsat veya yapı kullanma izin belgesindeki inşaat alanını aşmamak kaydıyla meri plan genelinde belirtilen belirtilen maksimum yüksekliğe göre müktesep hakkı kullanılabilir." şeklinde revize edilmiştir.

SONUÇ:
İlçemiz sınırları içerisinde yürürlükte olan 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notlarına ilave edilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu ilavesi yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYONLARIN GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda İlgi (b) Büyükşehir Meclis kararına istinaden ilçemiz sınırları içerisinde yürürlükte olan 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notlarına ilave edilmesi hususunda 1/1000 ölçekli imar planlarının tadil edilmesi Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONUNUN 4 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda İlgi (b) Büyükşehir Meclis kararına istinaden ilçemiz sınırları içerisinde yürürlükte olan 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notlarına ilave edilmesi hususunda 1/1000 ölçekli imar planlarının tadil edilmesi Komisyonlarımızca uygun görülmüştür." MECLİSTE TEKLİFE YAPILAN İLAVE İLE BİRLİKTE TADİLEN RAPOR KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)
KABUL:NURCAN ÖZTÜRKMEN, OKTAY BİRİNCİ, HASAN ESAT İLHAN, YASİN GAZİ, MEHMET YİĞİT, ADEM İNCE, CEMİL KESKİN, YASEMİN BATUR, MUSTAFA BAŞTAŞ, İMDAT KAMACI, ORHAN DEMİRBAŞ, SELMA AKIN PATIR, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, HAMDULLAH ALTINTOP, ALİCAN AYDIN, YUSUF KIZILDAĞ, BATTAL ISIRKAN, FATİH SAYIN, UMUT ÖZTÜRK, KEMAL EYYÜPOĞLU, 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, MİTHAT ÇELİK, YARCAN TAN, HALİT KOLLİK, NİHAT DEMİR, ZEKİ GÖRER, NEVZAT ALTUN, EROL ODABAŞ, KEMAL KARUÇ, ENVER HAMZAOĞLU FAHRETTİN YÜREK,
BULUNMAYANLAR: KUDURET KAYRAN, BELGİN POYRAZ,MİTHAT ÇELİK

Alican AYDIN	**Orhan DEMİRBAŞ**	**İmdat KAMACI**
Meclis Kâtibi	Meclis Kâtibi	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