SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:07.10.2021
KARAR NO:107
KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Atışalanı Mh. 680 ada 1-4-5 parseller ve Bir kısım Tescil Harici Alan)

Belediye Meclisinin 07.10.2021 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar –Eğitim Kültür ve Sanat Ortak Komisyonu 1 no'lu Raporu Uygulama İmar Planı Değişikliği (Atışalanı Mh. 680 ada 1-4-5 parseller ve Bir kısım Tescil Harici Alan) meclise hitaben okundu.

İMAR –EĞİTİM KÜLTÜR VE SANAT ORTAK KOMİSYONU 1 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Atışalanı Mh. 680 ada 1-4-5 parseller ve Bir kısım Tescil Harici Alan)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 02.10.2021-E.57732 sayılı Uygulama İmar Planı Değişikliği (Atışalanı Mh. 680 ada 1-4-5 parseller ve Bir kısım Tescil Harici Alan) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

TALEP: İlgi : 28.09.2021 tarihli ve 56707 sayılı dilekçe İlgi dilekçe ile Sultangazi İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 680 ada 1 ve 4 parseller üzerinde bulunan ilkokul alanının, 680 ada 1 ve 5 parseller üzerine aynı miktar ve metrekaresi korunarak kaydırılması; 680 ada 5 parselin bir kısmının park Alanına; bir kısım park alanının da metrekaresi düşürülmeden Konut Alanına alınmasına yönelik hazırlanan TEKLİF-34361735 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin değerlendirilerek Belediye Meclisine havale edilmesi talep edilmiştir.

MERİ PLAN DURUMU: □ Sultangazi İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 680 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen İlköğretim Tesisi Alanı'nda kısmen de 800 kişi/ha yüksek yoğunluklu konut yerleşme alanında kalmaktadır. 30/12/2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen 0.30 TAKS, E=1.50 yapılaşma şartında Konut Alanı'nda; kısmen İlköğretim Tesisi Alanı'nda kalmaktadır. □ Sultangazi İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 680 ada 4 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen İlköğretim Tesisi Alanı'nda kısmen de 800 kişi/ha yüksek yoğunluklu konut yerleşme alanında kalmaktadır. 30/12/2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen yol; kısmen 0.30 TAKS, E=1.50 yapılaşma şartında Konut Alanı'nda; kısmen İlköğretim Tesisi Alanı'nda kalmaktadır. □ Sultangazi İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 680 ada 5 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 800 kişi/ha yüksek yoğunluklu konut yerleşme alanında kalmaktadır. 30/12/2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 0.30 TAKS, E=1.50 yapılaşma şartında Konut Alanı'nda kalmaktadır. □ Sultangazi İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 680 ada 5 parsel sayılı taşınmaz güneyinde bulunan tescil harici alan 30.12.2011 tt.li Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Park Alanında kalmaktadır

MÜLKİYET BİLGİSİ: Sultangazi İlçesi, Atışalanı Mahallesi; □ 680 ada 1 parsel sayılı taşınmazın tapu alanı 3693 m² olup Tüzel Kişilik mülkiyetindedir. □ 680 ada 4 parsel sayılı

taşınmazın tapu alanı 2422 m² olup Tüzel Kişilik mülkiyetindedir. Taşınmaz üzerinde kamulaştırma şerhi bulunmaktadır. □ 680 ada 5 parsel sayılı taşınmazın tapu alanı 1400.23 m² olup Şahıs mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: *İSKİ Genel Müdürlüğü'nün* 09/07/2021 tarih ve 20210553004 sayılı yazısı ile; 1. İçme suyu hatlarımızın geçtiği güzergahların Ø100mm-Ø600mm arası çaplar için en az 5 metre, Ø600mm-Ø1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, Ø1200mm-Ø1600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, Ø1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 2. Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında, Ø300mmØ600mm arası çaplar en az 5 m., Ø700mm-Ø1200mm çaplar için en az 10m.ve üstü çaplar için en az 15 m. genişlikte İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak korunmalıdır. 3. 680 ada 4 parsel içerisinden Ø400MBB çaplı yağmursuyu hattımız geçmektedir. Söz konusu hattın geçtiği güzergâhın imar plan çalışmalarında en az 5m genişliğinde yol veya yeşil alan olarak korunması gerekmekte olup, hatlarımızın geçtiği güzergahların imar planları ile yol veya yeşil alan harici farklı bir fonksiyona alınması halinde ise hatlarımız deplase edilmelidir. 4. Bahse konu plan sahası içerisinde mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır. 5. Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen altyapı tesislerimizin bulunması halinde; bu tesislerin deplase bedelleri karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanman 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, Atışalanı Mahallesi, 680 ada, 1,4 ve 5 sayılı parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yukarıda belirtilen şartlara uyulması kaydıyla ilgili Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır." denilmektedir. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 27.09.2021 tarih ve 21362969-l 15.0l .02-2021.1200407 sayılı yazısı ile; " İstanbul İli Sultangazi İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 680 ada l, 4, *5* parseller ve kadastral boşluk alanının meri l/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında İlköğretim Tesisleri Alanı (Temel Eğitim) ve Konut Alanı (800 ki/ha) olarak planlandığı belirtilerek, 680 ada 1 ve 4 parsellerde planlanan İlköğretim Tesisleri Alanının alansal büyüklüğü değiştirilmeden Konut Alanı ile yeri değiştirilerek 680 ada 1 ve *5* parsellere kaydırılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi; „/ İlköğretim Tesisleri Alanının (Temel Eğitim) alansal büyüklüğünün korunması, „/ "İlköğretim Tesisleri Alanı ve Konut Alanı otopark ihtiyacı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği gereğince kendi fonksiyon alanı içinde karşılanacaktır." Plan notu eklenmesi ve fonksiyonların alan özelliklerine ilişkin ilgili kurum görüşleri alınarak terklerin bedelsiz yapılması şartıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur."denilmektedir. Sultangazi İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nden 23.09.2021 tarih ve 55899 sayılı evrak ile Kurum görüşü beklenilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlâk Müdürlüğünden 30.09.2021 tarih ve 57290 sayılı evrak ile kurum görüşü istenilmiştir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğünden 30.09.2021 tarih ve 57290 sayılı evrak ile kurum görüşü istenilmiştir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden 30.09.2021 tarih ve 57290 sayılı evrak ile kurum görüşü istenilmiştir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğünden 30.09.2021 tarih ve 57325 sayılı evrak ile kurum görüşü istenilmiştir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Atışalanı Mahallesi 680 Ada 1 ve 4 sayılı taşınmazlar 30/12/2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen 0.30 TAKS, E=1.50 yapılaşma şartında Konut Alanı'nda; kısmen İlköğretim Tesisi Alanı'nda; yine Atışalanı Mahallesi 680 Ada 5 sayılı taşınmaz 30/12/2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 0.30 TAKS, E=1.50 yapılaşma şartında Konut Alanı'nda, bir kısım tescil harici alan ise 30/12/2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Park Alanında kalmaktadır. Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın da fonksiyon değişikliğine sebep olmakla

birlikte söz konusu 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifinin 23.09.2021 tarih ve 55899 sayılı evrak ile yürütüldüğü görülmektedir. Bahse konu plan değişikliğinin 1/1000 ölçekli meri plandaki İlköğretim Alanını fonksiyon ve büyüklüklerinde bir değişiklik yapılmadığından müdürlüğümüzce uygun görülmektedir. 680 Ada 5 sayılı taşınmazın güneyinde yapılan tescil harici alanın Konut Alanına Alınması ve 680 Ada 5 Parselde bulunan bir kısım Konut Alanının Park Alanına alınmasına ilişkin uygulamaya has Milli Emlak Dairesi başkanlığından kurum görüşü alınmadığı tespit edilmiştir.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi 680 Ada 1,4,5 sayılı taşınmazlar ile 680 Ada 5 sayılı taşınmazın komşuluğunda bulunan bir kısım tescil harici (Park Alanı) alana ilişkin TEKLİF-34361735 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin 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 çerçevesinde Sultangazi İlçesi 680 Ada 1,4,5 sayılı taşınmazlar ile 680 Ada 5 sayılı taşınmazın komşuluğunda bulunan bir kısım tescil harici (Park Alanı) alana ilişkin TEKLİF-34361735 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

İMAR –EĞİTİM KÜLTÜR VE SANAT ORTAK KOMİSYONU 1 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler çerçevesinde Sultangazi İlçesi 680 Ada 1,4,5 sayılı taşınmazlar ile 680 Ada 5 sayılı taşınmazın komşuluğunda bulunan bir kısım tescil harici (Park Alanı) alana ilişkin TEKLİF-34361735 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin 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, ALİCAN AYDIN, YUSUF KIZILDAĞ, FATİH SAYIN, UMUT ÖZTÜRK, KEMAL EYYÜPOĞLU, YILMAZ DURMUŞ, CENGİZ SARICA, EROL KOÇ, MEHMET FATİH ALIŞ, YASEMİN BATUR, İMDAT KAMACI, ORHAN DEMİRBAŞ, OKTAY ŞAMDANLI, MELİKE KIRTAY KARA, AHMET DEMİRAY, HÜSEYİN ALAGÖZ, ONUR UYGUN, MURAT ATBAKICI, MEHMET KİŞMİR, YAŞAR KOÇYİĞİT,FAHRETTİN YÜREK

RET: MİTHAT ÇELİK, NİHAT DEMİR, ZEKİ GÖRER, NEVZAT ALTUN, EROL ODABAŞ, YARCAN TAN, ENVER HAMZAOĞLU, KEMAL KARUÇ

BULUNMAYANLAR: KUDURET KAYRAN, HAMDULLAH ALTINTOP, NİLGÜN KOCA, BATTAL ISIRKAN, BELGİN POYRAZ, HALİT KOLLİK

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

Orhan DEMİRBAŞ
Meclis Kâtibi

Av.Hasan Esat İLHAN
Meclis 2. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
07.10.2021

Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
15.10.2021
Sayı: 7903