SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:07.10.2021
KARAR NO:108
KONU: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İlavesi

Belediye Meclisinin 07.10.2021 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Komisyonu 5 no'lu Raporu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İlavesi meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 5 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İlavesi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 04.10.2021-E.57891 sayılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İlavesi İlavesi hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 03.09.2021 tarihli ve 50116 sayılı Başkanlık Oluru
TALEP: Ülkemizde yaşanan son depremler ve beklenen olası bir İstanbul depremiyle ilçemiz de risk altında bulunmaktadır. Bu bağlamda ilçemizin 1970'li yıllara dayanan geçmişi ile eski bir yerleşim alanı olması, günümüz itibariyle de deprem riskine karşı dayanıksız yapı stoğunun yüksek oranda bulunması sebebiyle kentsel dönüşümün ya gerçekleştirilemediği ya da çok düşük oranda kaldığı gözlenmektedir. Depreme karşı dayanıksız hale gelmiş veya yapı ömrünü tamamlamak üzere olan binaların yıkılıp yeniden yapılmasının sağlanması, kamusal alanlardaki donatı alanlarının artırılarak bu alanlara erişimin kolaylaştırıldığı, yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasına katkı sağlamak amacıyla 16.12.2016 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Notu Değişikliği ile 24.07.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliğinin yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmuş olup bu kapsamda ilgi (a) Başkanlık Oluru alınmıştır. 16.12.2016 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Notu Değişikliği ile 24.07.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliğine yönelik hazırlanan plan notu teklifi ile imar transferine yönelik hazırlanan plan notu ilavesi tekliflerine yönelik 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan notlarının tadil edilmesini gerektirmektedir. 16.12.2016 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Notu Değişikliği ile 24.07.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliğinde ilgili plan notu müdürlüğümüzce hazırlanarak revize edilmiştir. Ayrıca müdürlüğümüzce imar transferine yönelik plan notu ilavesi hazırlanmıştır.

MERİ PLAN NOTU: 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 5.maddesinde yer alan 24.07.2017 tasdik tarihli plan notu değişikliğinde: "- Deprem riskine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasına katkı sağlamak amacıyla üzerinde bodrum hariç en az 3 katlı bina bulunan havza alanı dışında kalan T4 ticaret, T5 konut+ticaret (T4 ve T5 alanlarında üst katları konut olmak şartı ile) ve konut alanlarında 1000 m2 den küçük parsellerin tevhit edilmesiyle 1000 m2 den büyük parsel oluşturulması durumunda yeni oluşacak parselin inşaat alanı parsellerin meri plana göre

hesaplanacak inşaat alanlarının %10 arttırılmasıyla, 2000 m2 den büyük parsel oluşturulması halinde %15 arttırılmasıyla, 3000 m2 den büyük parsel oluşturulması halinde %25 oranında arttırılmasıyla bulunur. Ayrıca üzerinde bina olmayan (bodrum hariç 3 katlı yapı) parseller üzerinde bodrum hariç en az 3 katlı bina bulunan parsellerle birleştikleri takdirde bu haktan % 50 oranında faydalanır. Adadaki tüm parsellerin birleştirilmesi halinde yukarıda belirtilen artışlar 5 puan arttırılır. Ancak yapı adasındaki tüm parsellerin tamamının tevhit edilmesine rağmen oluşan yeni parselin 1000 m2 den küçük olması halinde yapı adasının 800m2 den küçük olmaması şartıyla 1000 m2 ye verilen artış oranı uygulanır. Tevhid edilen parsellerin tamamının boş olması (bodrum hariç 3 katlı yapı bulunmaması) durumunda ise bu haktan %25 oranında faydalanılır. -Bu hükümler Bitişik Nizama tabi adalarda adadaki parsellerin tamamının birleşmesi halinde geçerlidir. - Bu uygulamalar esnasında tevhid sonucu oluşan parselde TAKS:0.40 değeri aşılamaz, farklı irtifa, farklı fonksiyon ve farklı nizama sahip parseller tevhid edilebilir. -Yapı nizamı belirtilmiş Parsellerin meri plandaki inşaat alanı bir bodrum+zemin kat+normal kat alanları+ÇAP alanının (normal kat alanının % 30'u kadar) toplamından hesaplanacaktır. Bu hesapta bodrum kat alanı zemin kat konturları esas alınarak hesaba dahil edilecektir, bu değer emsale çevrilemez. - TAKS/KAKS veya Emsal değeri verilmiş 1000m2'den küçük parsellerde artış KAKS ve Emsal değeri üzerinden hesaplanacak ve yönetmelik hükümlerine göre projelendirilecektir. 1000 m2 den büyük parseller 1000 m2 den küçük parseller ile tevhit edildiğinde herhangi bir artış uygulanmaksızın plan notu hükümlerine göre projelendirilir. -Yeni oluşacak parselin su basman kotu üzerindeki kısmında (zemin ve normal katlar) bu alandan düşülecek emsale dahil olmayan alanların toplamı yangın merdiveni, yangın güvenlik holü (maks. 6.00m2), asansör boşluğu hariç, bu alanın %10'unu aşamaz. - Yeni oluşacak parsellerin bodrum katları iskan edilmeyecek ve otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanacaktır. - İfraz edilen parsellerde ifrazdan önceki yapılaşma koşulları geçerli olacaktır. - Yukarıdaki hükümler havza dışı alanlarda geçerli olup havza içinde kalan parseller tevhid edildiği taktirde meri plana göre hesaplanacak inşaat alanı TAKS:0,40 hmaks:40.00m (13 kat) olarak herhangi bir emsal (ve toplam inşaat alanı) artışı getirilmeksizin uygulama yapılabilir. - Yunus Emre Mahallesi YDA'nda bu plan notu kullanılamaz. - Kooperatifler binalarını yıkıp yeniden yapmak kaydı ile ruhsatlarındaki inşaat alanları toplam %25 oranında arttırılır, kottan dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat emsale dahil olmayıp ticari birim olarak kullanılabilir. Bu ticari birimler yoldan cephe alan bloklarda blok taban alanının %50'sini aşamaz." şeklindedir.
TEKLİF PLAN NOTU: 1/1000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği - Deprem riskine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasına katkı sağlamak amacıyla üzerinde riskli bina bulunan havza alanı dışında kalan T4 ticaret, T5 konut+ticaret ve konut alanlarında parsellerin tevhid edilmesiyle 600 m² den büyük parsel oluşturulması durumunda yeni oluşacak parselin inşaat alanı parsellerin meri plana göre hesaplanacak inşaat alanlarının %10 arttırılmasıyla, 1200 m² den büyük parsel oluşturulması halinde %15 arttırılmasıyla, 2500 m² den büyük parsel oluşturulması halinde %25 arttırılmasıyla bulunur. Ayrıca üzerinde bina olmayan parseller üzerinde riskli bina bulunan parsellerle birleştikleri takdirde bu haktan % 50 oranında faydalanır. Adadaki tüm parsellerin birleştirilmesi halinde yukarıda belirtilen artışlar 5 puan arttırılır. Ancak yapı adasındaki tüm parsellerin tamamının tevhid edilmesine rağmen oluşan yeni parselin 600 m² den küçük olması halinde 600 m²ye verilen artış oranı uygulanır. Tevhid edilen parsellerin tamamının boş olması veya riskli yapı bulunmaması durumunda ise bu haktan %25 oranında faydalanılır. - Bu plan notundan faydalanan parsellerde çekme mesafeleri minimum 3 metre, min.TAKS:0.30 maksTAKS:0,60 Yençok 13 kat olarak şekilde uygulanacaktır. - Yapı nizamı belirtilmiş Parsellerin meri plandaki inşaat alanı bodrum kat alanları+zemin kat+normal kat alanları+ÇAP alanının (normal kat alanının % 30'u kadar) toplamından hesaplanacaktır. Bu hesapta bodrum kat alanı zemin kat konturları esas alınarak hesaba dahil edilecektir, bu değer emsale çevrilemez. - TAKS/KAKS veya Emsal değeri verilmiş parsellerde artış KAKS ve Emsal değeri üzerinden hesaplanacak ve yönetmelik hükümlerine göre projelendirilecektir. - Yeni oluşacak parselin su basman kotu üzerindeki kısmında (zemin ve normal katlar) bu alandan düşülecek emsale dahil olmayan alanların toplamı yangın merdiveni, yangın güvenlik holü (maks. 6.00 m²), asansör boşluğu hariç, bu alanın %10'unu aşamaz. - Bu plan notu onaylandıktan sonra ifraz edilen parseller, tevhid edildiği takdirde bu nottan faydalanamaz, ifrazdan önceki yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.

- Yunus Emre Mahallesi YDA'nda bu plan notu kullanılamaz. - Adaların birleşmesi halinde kapanan yol veya yollara eşdeğer büyüklükte alan; donatı alanı olarak kullanılmak üzere imar kanununun 15 ve 16. Maddeleri kapsamında ayrılacak donatının fonksiyonunu ve yerini belirlemede ilçe belediyesi yetkilidir. - Kapanan bu yollardaki teknik altyapı için İGDAŞ, İSKİ, Telekom, elektrik kurumları, ulaşım planlama müdürlüğü ve diğer ilgili kurumlardan uygunluk alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez. - İmar adası içerisinde donatı alanında kalan parseller hariç diğer parseller birleştirilirse imar adası tamamı birleştirilmiş sayılır. İmar adasında yer alan donatı alanının m²'si değiştirilmemek, ilgili kurumdan görüş almak şartıyla, yeri değiştirilerek uygulama yapılabilir. - Kooperatifler, siteler veya toplu yapı şeklinde yapılaşmış parseller ile 2647/1, 290/14, 269/14, 187/20 parseller binalarını yıkıp yeniden yapmak kaydı ile ruhsatlarındaki inşaat alanları toplam %25 oranında arttırılır, kottan dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat emsale dahil olmayıp ticari birim olarak kullanılabilir. Bu hesaplanan inşaat hakkı emsale esas inşaat alanı olup yapılacak yapıların mimari tipolojisini ve cephe detaylarını belirlemeye İlçe belediyesi yetkilidir. - Bu uygulamalar esnasında tevhid sonucu oluşan parselde hesaplanan inşaat alanı artış oranından veya kooperatifler, siteler veya toplu yapı şeklinde yapılaşmış parsellerde hesaplanan artış oranının yalnızca bir tanesinden faydalanılabilir. - Yukarıdaki hükümler havza dışı alanlarda geçerli olup havza içinde kalan parseller tevhid edildiği takdirde meri imar planında belirlenen emsal değerini hiçbir şekilde aşamayacak olup plana göre hesaplanacak inşaat alanı çekme mesafeleri min 3 metre, min.TAKS:0.30 maksTAK:0,60 Yençok 40,00 mt (13 kat) şekilde uygulama yapılabilir. - 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. Çatı katının normal kat olarak projelendirildiği binalarda, çatı betonarme yapılacaktır. Mahya yüksekliği 1.50 m asmamak kaydıyla çatı eğimi %30 olacaktır. Çatı örtüsü altında kullanım alanı olmayacaktır. İmar Hakkı Transferi Yapılacak Alanlara İlişkin Plan Notları: 1. İmar hakkı transferi plan tasdik sınırı içerisinde Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı, Havza Koruma Kuşaklarından etkilenen ya da planda donatı alanı (park alanı, aktif ve pasif yeşil alan, jeolojik sakıncalı alan, okul alanı, sağlık tesisi alanı, kamu hizmet alanları vb.) olarak planlanan taşınmazları kapsamaktadır. 2. Plan onama sınırı içerisinde olan ve kamuya hizmet etmek üzere ayrılan donatı alanlarında kalan, özel mülkiyete konu parsellerin/hisselerin E=1.00 yapılanma koşulu üzerinden hesaplanacak imar hakları transfer edilmek suretiyle kullanılabilir. Ancak 4 no'lu maddeden yararlanarak 12.07.2013 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli HİPA Uygulama İmar Plan sınırları içerisinden 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisine imar hakkı transferine muhatap taşınmazların yapılanma koşulları; 'konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS: 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal ve kültürel tesis ve belediye hizmet alanlarında ise KAKS: 0,40 değeri aşılamaz' şeklindedir. 2.1.Kamuya hizmet etmek üzere ayrılan donatı alanlarında kalan, özel mülkiyete konu parsellerin/hisselerin, parselin içinde kalmak kaydıyla donatı alanının m²'si değiştirilmemek, ilgili kurumdan görüş almak ve daha sonra imar planlarına işlenmek şartıyla ilçe belediyesince onaylanacak avan projede yeri değiştirilerek uygulama yapılabilir. 3. Transfer edilen imar hakkı ilçe sınırları içerisinde 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisinde imarlı bir alanda kullanılabilir. 4. İçmesuyu havza sınırları dışından içmesuyu havza sınırları içinde kalan alanlara hiçbir şekilde imar hakkı transfer edilemez. Ancak içmesuyu havza sınırları içinde kalan alanlardan (12.07.2013 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli HİPA Uygulama İmar Plan sınırlarında olsa dahi) 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisine imar hakkı transferi yapılabilir. 5. İmar hakkı transferinden yararlanacak olan parsellerde; DOP kesilmemiş ise imar uygulama sınırı içerisinde uygulanan DOP miktarı kadar kesintiye uğradıktan sonra kalan kısım kadarı imar hakkı transferine konu edilebilir. 6. İmar hakkı transfer edilen parselde hesaplanan meri inşaat alanının en fazla %50 oranında artırabilir. Meri plana göre emsal değeri belirtilen parsellerde minimum TAKS:0.30 maksimum TAKS:0.60 Yençok 13 kat aşılamaz. 7. Plan onama sınırı içinde meri imar planına göre bedelsiz terk edilen ya da kamulaştırılan

parseller imar hakkı transferinden faydalanamaz. 8. İmar hakkı transferine konu edilerek taşınan alanlar, kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. 9. İmar hakkı transferi ile kamuya terk edilen alanlar başka amaçla kullanılamaz ve plan değişikliğine konu edilemeyecek olup transfer edilecek haklar birden fazla kullanılamaz. 10. Kamu parsellerinde imar hakkı transferi yapılamaz. 11. Planlanan Otopark Alanları dışında, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı ve gerektiğinde 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu vb. kurumlardan uygun görüşü alınmak koşulu ile "Açık Otopark (A.P.O), Zemin Altı Otopark (Z.O.P), Yeşil Alan ve Park Alanları, Spor Alanları, Çocuk bahçeleri, Meydan, Yol ve Kavşak Alanları, Açık Pazar Alanları, Eğitim Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları gibi kamu kullanımına açık alanların olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise, ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "Zeminaltı Otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlenebilir. Zemin kotu altında parselin tamamı otopark alanı olarak kullanılabilir. Ancak Katlı Otopark Alanlarında zemin kotu altında parselin tamamı otopark alanı olarak kullanılabilirken zemin ve üst katlarda çekme mesafeleri 3m olarak düzenlenecektir. Çekme mesafelerinin planla çelişmesi durumunda bu plan notu geçerli olacaktır. 12. 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: İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 16.09.2021 tarih ve E.20210709729 sayılı yazısı ile;"...Söz konusu plan notu değişikliği teklifleri incelendiğinde, aşağıdaki plan notlarının yer aldığı görülmüştür: 1. Kooperatifler, siteler veya toplu yapı şeklinde yapılaşmış 2647/1, 290/14, 269/14, 187/20, 5088/1, 5088/2, 5089/1, 5089/2 parseller binalarını yıkıp yeniden yapmak kaydı ile ruhsatlarındaki inşaat alanları toplam %25 oranında arttırılır, kottan dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat emsale dahil olmayıp ticari birim olarak kullanılabilir. Bu ticari birimler yoldan cephe alan bloklarda blok taban alanının %50'sini aşamaz. 2. Bu plan notundan faydalanan parsellerde hesaplanan inşaat hakkı emsale esas inşaat alanı olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Yapılacak yapıların mimari tipolojisini ve cephe detaylarını belirlemeye İlçe belediyesi yetkilidir. Parselde Otopark ihtiyacı meri otopark yönetmeliği hükümlerince belirlenecektir. 3. Bu uygulamalar esnasında tevhid sonucu oluşan parselde hesaplanan inşaat alanı artış oranından veya kooperatifler, siteler veya toplu yapı şeklinde yapılaşmış parsellerde hesaplanan artış oranının yalnızca bir tanesinden faydalanılabilir. Yukarıda belirtilen plan notları havza içerisinde kalan alanlarda yoğunluk artırıcı olup, bunu önlemek amacıyla, 9 numarada yer alan ''Yukarıdaki hükümler havza dışı alanlarda geçerli olup, havza içinde kalan parseller tevhid edildiği takdirde meri imar planında belirlenen emsal değerini hiçbir şekilde aşamayacak olup plana göre hesaplanacak inşaat alanı çekme mesafeleri min 3 metre, minTAKS:0.30 maksKAKS:0,60 Yençok:40,00 mt (13 kat) şekilde uygulama yapılabilir." plan notunun Plan Notları'nın son maddesi olarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir." denilmektedir. İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 24.09.2021 tarih ve 1175785 sayılı yazısı ile;"...ilgi yazıda ve eklerinde belirtilen ''Plan Notu" değişikliği, planlama ve uygulama aşamalarında yapılması gereken jeolojik-jeoteknik ve zemin etüt çalışmaları ile ilgili hususları belirleyen yürürlükteki mevcut yasa, yönetmelik ve genelgeler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Buna göre; 1) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 18.03.2018 tarihli 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan ve 01.01.2019 tarhinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" nde belirtilen esaslara uyulması ve Meri İl İmar Yönetmeliği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 09.03.2019 tarihli ve 30709 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı" ve 31.08.2018 tarihli ve 150340 sayı ile yayımlanan "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" genelgesinde belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama apılması, 2) 1/1000 Ölç.U.İ.Planına esas Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda ÇF-AJE (Çukurçeşme Formasyonu – Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılması Gereken Alanlar), PD (Orman Alanları) lejantı ile gösterilen Ayrı yerler ile Yerleşime Uygunluk Çalışması bulunmayan yerlerde ilgi(c) genelge çözümleyecek nitelikte stabilite analizlerini içeren, imar planına esas "Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması" yapılıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre ve Şehircilik

Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılması, 3) 1/1000 Ölç.U.İ.Planına esas Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda YUO (Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar) jeantı ile gösterilen yerlerde yapılaşma içeren planlamalar yapılmaması, 4) Mevcut planların onaylı ve yürürlükteki Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusuda gözden geçirilerek gerekmesi halinde revizyonların yapılması ve getirilen kat sınırlamalarına uyulması, 5) Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekli görülmesi durumunda teknik müdahalelrin yapılması gerekmektedir Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut ' Plan Notlar'nın, güncel mevzuat çerçevesinde İmar Planına esas çalışma raporlarında ve yukarıda maddeler halinde belirtilen tüm hususlara uyulması koşuluyla söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Notu Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir. İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'ne 03.09.2021 tarih ve 51550 sayılı yazımız ile görüş sorulmuş olup tarafımıza henüz dönüş yapılmamıştır. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'ne 03.09.2021 tarih ve 51550 sayılı sayılı yazımız ile görüş sorulmuş olup tarafımıza henüz dönüş yapılmamıştır. Sultangazi Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 30.09.2021 tarih ve 57183 sayılı yazısı ile;"...Söz konusu plan notu değişikliği ile ilgili olarak mevzuat yönünden uygulanmasında bir sakınca olmaması hususunda gerekli değerlendirmenin müdürlüğünüzce yapılması şartıyla, müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 30.09.2021 tarih ve 57224 sayılı yazısı ile;"...Bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan notu değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce uygun bulunmuştur." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne 03.09.2021 tarih ve 51550 sayılı sayılı yazımız ile görüş sorulmuş olup değerlendirilerek teklif plan notuna eklenmiştir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 30.09.2021 tarih ve 57212 sayılı yazısı ile;"... Bahse konu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan notu değişikliklerine müdürlüğümüzce yapılan teknik incelemeler sonucu uygun olduğu düşünülmektedir." denilmektedir.Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne 03.09.2021 tarih ve 51550 sayılı sayılı yazımız ile görüş sorulmuş olup tarafımıza henüz dönüş yapılmamıştır.

MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ: 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 5.maddesinde yer alan 24.07.2017 tasdik tarihli plan notu değişikliğindeki ilgili plan notunun uygulanma aşamasında karşılaşılan zorlukların ortadan kaldırılması, deprem riskine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasına katkı sağlamak ve kentsel dönüşümü teşvik etmek amacıyla yeniden düzenlemesi ihtiyacı hasıl olduğu ve ilçedeki site, toplu yapı ve kooperatifler tarafından yapılan binalarda ikamet eden vatandaşlardan bu yönde talepler ile karşılaşıldığından 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu değişikliği hazırlanması ihtiyaç hasıl olmuştur. Depreme karşı dayanıksız hale gelmiş veya yapı ömrünü tamamlamak üzere olan binaların yıkılıp yeniden yapılmasının sağlanması, kamusal alanlardaki donatı alanlarının artırılarak bu alanlara erişimin kolaylaştırıldığı, yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasına katkı sağlamak amacıyla plan notu değişikliği ve plan notu ilavesi hazırlanmıştır.

SONUÇ: 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 5.maddesinde yer alan 24.07.2017 tasdik tarihli plan notu değişikliğindeki ilgili plan notuna ilişkin hazırlanan plan notu teklifi ile imar transferine yönelik hazırlanan plan notu ilavesi teklifleri yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler çerçevesinde 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 5.maddesinde yer alan 24.07.2017 tasdik tarihli plan notu değişikliğindeki ilgili plan notuna ilişkin hazırlanan plan notu teklifi ile imar transferine yönelik hazırlanan plan notunun ilavesi teklifleri yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek, - Deprem riskine

karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasına katkı sağlamak amacıyla üzerinde riskli bina bulunan havza alanı dışında kalan T4 ticaret, T5 konut+ticaret ve konut alanlarında parsellerin tevhid edilmesiyle 600 m² den büyük parsel oluşturulması durumunda yeni oluşacak parselin inşaat alanı parsellerin meri plana göre hesaplanacak inşaat alanlarının %10 arttırılmasıyla, 1200 m² den büyük parsel oluşturulması halinde %15 arttırılmasıyla, 2500 m² den büyük parsel oluşturulması halinde %25 arttırılmasıyla bulunur. Ayrıca üzerinde bina olmayan parseller üzerinde riskli bina bulunan parsellerle birleştikleri takdirde bu haktan % 50 oranında faydalanır. Adadaki tüm parsellerin birleştirilmesi halinde yukarıda belirtilen artışlar 5 puan arttırılır. Ancak yapı adasındaki tüm parsellerin tamamının tevhid edilmesine rağmen oluşan yeni parselin 600 m² den küçük olması halinde 600 m²ye verilen artış oranı uygulanır. Tevhid edilen parsellerin tamamının boş olması veya riskli yapı bulunmaması durumunda ise bu haktan %25 oranında faydalanılır. - T4 ticaret, T5 konut+ticaret ve konut alanlarında parsellerin tevhid edilmesiyle 1200 m²'den küçük parsel oluşan T5 konut+ticaret alanı fonksiyonu olan alanlar 8 katı, konut alanı fonksiyonu olan alanlar ise 6 katı geçemez ve mevcut yapı nizamı korunarak yapılaşabilir. - 1200 m²'den büyük parsel oluşması halinde çekme mesafeleri minimum 3 metre, min.TAKS:0.30 maksTAKS:0,60 Yençok 13 kat olarak şekilde uygulanacaktır. - Yapı nizamı belirtilmiş Parsellerin meri plandaki inşaat alanı bodrum kat alanları+zemin kat+normal kat alanları+ÇAP alanının (normal kat alanının % 30'u kadar) toplamından hesaplanacaktır. Bu hesapta bodrum kat alanı zemin kat konturları esas alınarak hesaba dahil edilecektir, bu değer emsale çevrilemez. - TAKS/KAKS veya Emsal değeri verilmiş parsellerde artış KAKS ve Emsal değeri üzerinden hesaplanacak ve yönetmelik hükümlerine göre projelendirilecektir. - Yeni oluşacak parselin su basman kotu üzerindeki kısmında (zemin ve normal katlar) bu alandan düşülecek emsale dahil olmayan alanların toplamı yangın merdiveni, yangın güvenlik holü (maks. 6.00 m²), asansör boşluğu hariç, bu alanın %10'unu aşamaz. - Bu plan notu onaylandıktan sonra ifraz edilen parseller, tevhid edildiği takdirde bu nottan faydalanamaz, ifrazdan önceki yapılaşma koşulları geçerli olacaktır. - Yunus Emre Mahallesi YDA'nda bu plan notu kullanılamaz. - Adaların birleşmesi halinde kapanan yol veya yollara eşdeğer büyüklükte alan; donatı alanı olarak kullanılmak üzere imar kanununun 15 ve 16. Maddeleri kapsamında ayrılacak donatının fonksiyonunu ve yerini belirlemede ilçe belediyesi yetkilidir. - Kapanan bu yollardaki teknik altyapı için İGDAŞ, İSKİ, Telekom, elektrik kurumları, ulaşım planlama müdürlüğü ve diğer ilgili kurumlardan uygunluk alınarak yapı ruhsatı düzenlenecektir. - İmar adası içerisinde donatı alanında kalan parseller hariç diğer parseller birleştirilirse imar adası tamamı birleştirilmiş sayılır. İmar adasında yer alan donatı alanının m²'si değiştirilmemek, ilgili kurumdan görüş almak şartıyla, yeri değiştirilerek uygulama yapılabilir. - Kooperatifler, siteler veya toplu yapı şeklinde yapılaşmış parseller ile 2647/1, 290/14, 269/14, 187/20 parseller binalarını yıkıp yeniden yapmak kaydı ile ruhsatlarındaki inşaat alanları toplam %25 oranında arttırılır, kottan dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat emsale dahil olmayıp ticari birim olarak kullanılabilir. Bu hesaplanan inşaat hakkı emsale esas inşaat alanı olup yapılacak yapıların mimari tipolojisini ve cephe detaylarını belirlemeye İlçe belediyesi yetkilidir. - Bu uygulamalar esnasında tevhid sonucu oluşan parselde hesaplanan inşaat alanı artış oranından veya kooperatifler, siteler veya toplu yapı şeklinde yapılaşmış parsellerde hesaplanan artış oranının yalnızca bir tanesinden faydalanılabilir. - Yukarıdaki hükümler havza dışı alanlarda geçerli olup havza içinde kalan parseller tevhid edildiği takdirde meri imar planında belirlenen emsal değerini hiçbir şekilde aşamayacak olup plana göre hesaplanacak inşaat alanı çekme mesafeleri min 3 metre, min.TAKS:0.30 maksTAK:0,60 Yençok 40,00 mt (13 kat) şekilde uygulama yapılabilir. - 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. Çatı katının normal kat olarak projelendirildiği binalarda, çatı betonarme yapılacaktır. Mahya yüksekliği 1.50 m asmamak kaydıyla çatı eğimi %30 olacaktır. Çatı örtüsü altında kullanım alanı olmayacaktır. <u>İmar Hakkı Transferi Yapılacak Alanlara İlişkin Plan Notları:</u> 1. İmar hakkı transferi plan tasdik sınırı içerisinde Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı, Havza Koruma Kuşağında kalan planda donatı alanı (spor alan, okul alanı, sağlık tesisi alanı,

kamu hizmet alanları vb.) olarak planlanan taşınmazları kapsamaktadır. 2. Plan onama sınırı içerisinde olan ve kamuya hizmet etmek üzere ayrılan donatı alanlarında kalan, özel mülkiyete konu parsellerin/hisselerin E=0.80 yapılanma koşulu üzerinden hesaplanacak imar hakları transfer edilmek suretiyle kullanılabilir. Ancak 4 no'lu maddeden yararlanarak 12.07.2013 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli HİPA Uygulama İmar Plan sınırları içerisinden 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisine imar hakkı transferine muhatap taşınmazların yapılanma koşulları; 'konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS: 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal ve kültürel tesis ve belediye hizmet alanlarında ise KAKS: 0,40 değeri aşılamaz' şeklindedir.-2.1.Kamuya hizmet etmek üzere ayrılan donatı alanlarında kalan, özel mülkiyete konu parsellerin/hisselerin, parselin içinde kalacak şekilde donatı alanının m²'si değiştirilmeden ve ilgili kurumlardan görüş alınarak ve daha sonra imar planlarına işlenmek şartıyla, kısmen veya tamamen konum, şekil, cephe, boy ve ebatlarıyla yapılaşma şartlarını sağlayacak şekilde değiştirmeye; akabinde terk, ifraz, tevhid vd. işlemlerini gerçekleştirmeye, son ve müstakil halini alacak olan taşınmaz için avan projesine göre işlem tesis etmeye belediyesi yetkilidir. Ada içerisinde yapı nizamı belirtilen 1200 m²'den büyük parsel oluşması halinde meri plandaki inşaat alanını aşmayacak şekilde çekme mesafeleri minimum 3 metre, min.TAKS:0,30 maksTAKS:0,60 Yençok 13 kat olacak şekilde uygulama yapılabilir. 3. Transfer edilen imar hakkı ilçe sınırları içerisinde 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisinde imarlı bir alanda kullanılabilir. 4. Plan sınırları içerisinde yer alan ve içmesuyu havzası sınırlarında kalan alanlarda imar hakkı transferi yapılamaz. Ayrıca içmesuyu havza sınırları dışından içmesuyu havza sınırları içinde kalan alanlara da hiçbir şekilde imar hakkı transfer edilemez. 3. Transfer edilen imar hakkı ilçe sınırları içerisinde 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisinde imarlı bir alanda kullanılabilir._4. İçmesuyu havza sınırları dışından içmesuyu havza sınırları içinde kalan alanlara hiçbir şekilde imar hakkı transfer edilemez. Ancak içmesuyu havza sınırları içinde kalan alanlardan (12.07.2013 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli HİPA Uygulama İmar Plan sınırlarında olsa dahi) 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisine imar hakkı transferi yapılabilir._5. İmar hakkı transferinden yararlanacak olan parsellerde; DOP kesilmemiş ise imar uygulama sınırı içerisinde uygulanan DOP miktarı kadar kesintiye uğradıktan sonra kalan kısım kadarı imar hakkı transferine konu edilebilir. 6. İmar hakkı transfer edilen parselde hesaplanan meri inşaat alanının en fazla %50 oranında artırabilir. Meri plana göre emsal değeri belirtilen parsellerde minimum TAKS:0.30 maksimum TAKS:0.60 Yençok 13 kat aşılamaz. 7. Plan onama sınırı içinde meri imar planına göre bedelsiz terk edilen ya da kamulaştırılan parseller imar hakkı transferinden faydalanamaz. 8. İmar hakkı transferine konu edilerek taşınan alanlar, kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. 9. İmar hakkı transferi ile kamuya terk edilen alanlar başka amaçla kullanılamaz ve plan değişikliğine konu edilemeyecek olup transfer edilecek haklar birden fazla kullanılamaz. 10. Kamu parsellerinde imar hakkı transferi yapılamaz. 11. Planlanan Otopark Alanları dışında, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı ve gerektiğinde 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu vb. kurumlardan uygu n görüşü alınmak koşulu ile "Açık Otopark (A.P.O), Zemin Altı Otopark (Z.O.P), Yeşil Alan ve Park Alanları, Spor Alanları, Çocuk bahçeleri, Meydan, Yol ve Kavşak Alanları, Açık Pazar Alanları, Eğitim Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları gibi kamu kullanımına açık alanların olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise, ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "Zeminaltı Otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlenebilir. Zemin kotu altında parselin tamamı otopark alanı olarak kullanılabilir. Ancak Katlı Otopark Alanlarında zemin kotu altında parselin tamamı otopark alanı olarak kullanılabilirken zemin ve üst katlarda çekme mesafeleri 3m olarak düzenlenecektir. Çekme mesafelerinin planla çelişmesi durumunda bu plan notu geçerli olacaktır. 12. Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri, ilgili plan notları ve meri imar mevzuat hükümleri geçerli olup meri planla çelişmesi halinde bu plan notları geçerlidir. Yukarıdaki şekildeki gibi tadilen komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONU 5 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler çerçevesinde 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 5.maddesinde yer alan 24.07.2017 tasdik tarihli plan notu değişikliğindeki ilgili plan notuna ilişkin hazırlanan plan notu teklifi ile imar transferine yönelik hazırlanan plan notunun ilavesi teklifleri yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek, - Deprem riskine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasına katkı sağlamak amacıyla üzerinde riskli bina bulunan havza alanı dışında kalan T4 ticaret, T5 konut+ticaret ve konut alanlarında parsellerin tevhid edilmesiyle 600 m² den büyük parsel oluşturulması durumunda yeni oluşacak parselin inşaat alanı parsellerin meri plana göre hesaplanacak inşaat alanlarının %10 arttırılmasıyla, 1200 m² den büyük parsel oluşturulması halinde %15 arttırılmasıyla, 2500 m² den büyük parsel oluşturulması halinde %25 arttırılmasıyla bulunur. Ayrıca üzerinde bina olmayan parseller üzerinde riskli bina bulunan parsellerle birleştikleri takdirde bu haktan % 50 oranında faydalanır. Adadaki tüm parsellerin birleştirilmesi halinde yukarıda belirtilen artışlar 5 puan arttırılır. Ancak yapı adasındaki tüm parsellerin tamamının tevhid edilmesine rağmen oluşan yeni parselin 600 m² den küçük olması halinde 600 m²ye verilen artış oranı uygulanır. Tevhid edilen parsellerin tamamının boş olması veya riskli yapı bulunmaması durumunda ise bu haktan %25 oranında faydalanılır. - T4 ticaret, T5 konut+ticaret ve konut alanlarında parsellerin tevhid edilmesiyle 1200 m²'den küçük parsel oluşan T5 konut+ticaret alanı fonksiyonu olan alanlar 8 katı, konut alanı fonksiyonu olan alanlar ise 6 katı geçemez ve mevcut yapı nizamı korunarak yapılaşabilir. - 1200 m²'den büyük parsel oluşması halinde çekme mesafeleri minimum 3 metre, min.TAKS:0.30 maksTAKS:0,60 Yençok 13 kat olarak şekilde uygulanacaktır. - Yapı nizamı belirtilmiş Parsellerin meri plandaki inşaat alanı bodrum kat alanları+zemin kat+normal kat alanları+ÇAP alanının (normal kat alanının % 30'u kadar) toplamından hesaplanacaktır. Bu hesapta bodrum kat alanı zemin kat konturları esas alınarak hesaba dahil edilecektir, bu değer emsale çevrilemez. - TAKS/KAKS veya Emsal değeri verilmiş parsellerde artış KAKS ve Emsal değeri üzerinden hesaplanacak ve yönetmelik hükümlerine göre projelendirilecektir. - Yeni oluşacak parselin su basman kotu üzerindeki kısmında (zemin ve normal katlar) bu alandan düşülecek emsale dahil olmayan alanların toplamı yangın merdiveni, yangın güvenlik holü (maks. 6.00 m²), asansör boşluğu hariç, bu alanın %10'unu aşamaz. - Bu plan notu onaylandıktan sonra ifraz edilen parseller, tevhid edildiği takdirde bu nottan faydalanamaz, ifrazdan önceki yapılaşma koşulları geçerli olacaktır. - Yunus Emre Mahallesi YDA'nda bu plan notu kullanılamaz. - Adaların birleşmesi halinde kapanan yol veya yollara eşdeğer büyüklükte alan; donatı alanı olarak kullanılmak üzere imar kanununun 15 ve 16. Maddeleri kapsamında ayrılacak donatının fonksiyonunu ve yerini belirlemede ilçe belediyesi yetkilidir. - Kapanan bu yollardaki teknik altyapı için İGDAŞ, İSKİ, Telekom, elektrik kurumları, ulaşım planlama müdürlüğü ve diğer ilgili kurumlardan uygunluk alınarak yapı ruhsatı düzenlenecektir. - İmar adası içerisinde donatı alanında kalan parseller hariç diğer parseller birleştirilirse imar adası tamamı birleştirilmiş sayılır. İmar adasında yer alan donatı alanının m²'si değiştirilmemek, ilgili kurumdan görüş almak şartıyla, yeri değiştirilerek uygulama yapılabilir. - Kooperatifler, siteler veya toplu yapı şeklinde yapılaşmış parseller ile 2647/1, 290/14, 269/14, 187/20 parseller binalarını yıkıp yeniden yapmak kaydı ile ruhsatlarındaki inşaat alanları toplam %25 oranında arttırılır, kottan dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat emsale dahil olmayıp ticari birim olarak kullanılabilir. Bu hesaplanan inşaat hakkı emsale esas inşaat alanı olup yapılacak yapıların mimari tipolojisini ve cephe detaylarını belirlemeye İlçe belediyesi yetkilidir. - Bu uygulamalar esnasında tevhid sonucu oluşan parselde hesaplanan inşaat alanı artış oranından veya kooperatifler, siteler veya toplu yapı şeklinde yapılaşmış parsellerde hesaplanan artış oranının yalnızca bir tanesinden faydalanılabilir. - Yukarıdaki hükümler havza dışı alanlarda geçerli olup havza içinde kalan parseller tevhid edildiği takdirde meri imar planında belirlenen emsal değerini

hiçbir şekilde aşamayacak olup plana göre hesaplanacak inşaat alanı çekme mesafeleri min 3 metre, min.TAKS:0.30 maksTAK:0,60 Yençok 40,00 mt (13 kat) şekilde uygulama yapılabilir. - 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. Çatı katının normal kat olarak projelendirildiği binalarda, çatı betonarme yapılacaktır. Mahya yüksekliği 1.50 m asmamak kaydıyla çatı eğimi %30 olacaktır. Çatı örtüsü altında kullanım alanı olmayacaktır. İmar Hakkı Transferi Yapılacak Alanlara İlişkin Plan Notları: 1. İmar hakkı transferi plan tasdik sınırı içerisinde Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı, Havza Koruma Kuşağında kalan planda donatı alanı (spor alan, okul alanı, sağlık tesisi alanı, kamu hizmet alanları vb.) olarak planlanan taşınmazları kapsamaktadır. 2. Plan onama sınırı içerisinde olan ve kamuya hizmet etmek üzere ayrılan donatı alanlarında kalan, özel mülkiyete konu parsellerin/hisselerin E=0.80 yapılanma koşulu üzerinden hesaplanacak imar hakları transfer edilmek suretiyle kullanılabilir. Ancak 4 no'lu maddeden yararlanarak 12.07.2013 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli HİPA Uygulama İmar Plan sınırları içerisinden 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisine imar hakkı transferine muhatap taşınmazların yapılanma koşulları; 'konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS: 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal ve kültürel tesis ve belediye hizmet alanlarında ise KAKS: 0,40 değeri aşılamaz' şeklindedir.-2.1.Kamuya hizmet etmek üzere ayrılan donatı alanlarında kalan, özel mülkiyete konu parsellerin/hisselerin, parselin içinde kalacak şekilde donatı alanının m²'si değiştirilmeden ve ilgili kurumlardan görüş alınarak ve daha sonra imar planlarına işlenmek şartıyla, kısmen veya tamamen konum, şekil, cephe, boy ve ebatlarıyla yapılaşma şartlarını sağlayacak şekilde değiştirmeye; akabinde terk, ifraz, tevhid vd. işlemlerini gerçekleştirmeye, son ve müstakil halini alacak olan taşınmaz için avan projesine göre işlem tesis etmeye belediyesi yetkilidir. Ada içerisinde yapı nizamı belirtilen 1200 m²'den büyük parsel oluşması halinde meri plandaki inşaat alanını aşmayacak şekilde çekme mesafeleri minimum 3 metre, min.TAKS:0,30 maksTAKS:0,60 Yençok 13 kat olacak şekilde uygulama yapılabilir. 3. Transfer edilen imar hakkı ilçe sınırları içerisinde 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisinde imarlı bir alanda kullanılabilir. 4. Plan sınırları içerisinde yer alan ve içmesuyu havzası sınırlarında kalan alanlarda imar hakkı transferi yapılamaz. Ayrıca içmesuyu havza sınırları dışından içmesuyu havza sınırları içinde kalan alanlara da hiçbir şekilde imar hakkı transfer edilemez. 3. Transfer edilen imar hakkı ilçe sınırları içerisinde 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisinde imarlı bir alanda kullanılabilir. 4. İçmesuyu havza sınırları dışından içmesuyu havza sınırları içinde kalan alanlara hiçbir şekilde imar hakkı transfer edilemez. Ancak içmesuyu havza sınırları içinde kalan alanlardan (12.07.2013 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli HİPA Uygulama İmar Plan sınırlarında olsa dahi) 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisine imar hakkı transferi yapılabilir. 5. İmar hakkı transferinden yararlanacak olan parsellerde; DOP kesilmemiş ise imar uygulama sınırı içerisinde uygulanan DOP miktarı kadar kesintiye uğradıktan sonra kalan kısım kadarı imar hakkı transferine konu edilebilir. 6. İmar hakkı transfer edilen parselde hesaplanan meri inşaat alanının en fazla %50 oranında artırabilir. Meri plana göre emsal değeri belirtilen parsellerde minimum TAKS:0.30 maksimum TAKS:0.60 Yençok 13 kat aşılamaz. 7. Plan onama sınırı içinde meri imar planına göre bedelsiz terk edilen ya da kamulaştırılan parseller imar hakkı transferinden faydalanamaz. 8. İmar hakkı transferine konu edilerek taşınan alanlar, kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. 9. İmar hakkı transferi ile kamuya terk edilen alanlar başka amaçla kullanılamaz ve plan değişikliğine konu edilemeyecek olup transfer edilecek haklar birden fazla kullanılamaz. 10. Kamu parsellerinde imar hakkı transferi yapılamaz. 11. Planlanan Otopark Alanları dışında,

Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı ve gerektiğinde 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu vb. kurumlardan uygu n görüşü alınmak koşulu ile "Açık Otopark (A.P.O), Zemin Altı Otopark (Z.O.P), Yeşil Alan ve Park Alanları, Spor Alanları, Çocuk bahçeleri, Meydan, Yol ve Kavşak Alanları, Açık Pazar Alanları, Eğitim Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları gibi kamu kullanımına açık alanların olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise, ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "Zeminaltı Otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlenebilir. Zemin kotu altında parselin tamamı otopark alanı olarak kullanılabilir. Ancak Katlı Otopark Alanlarında zemin kotu altında parselin tamamı otopark alanı olarak kullanılabilirken zemin ve üst katlarda çekme mesafeleri 3m olarak düzenlenecektir. Çekme mesafelerinin planla çelişmesi durumunda bu plan notu geçerli olacaktır. 12. Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri, ilgili plan notları ve meri imar mevzuat hükümleri geçerli olup meri planla çelişmesi halinde bu plan notları geçerlidir. Yukarıdaki şekildeki gibi tadilen komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ 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,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: 7363