SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:04.11.2021
KARAR NO:117
KONU: Cumhuriyet Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği

Belediye Meclisinin 04.11.2021 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 7 no'lu Raporu Cumhuriyet Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 7 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Cumhuriyet Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 01.11.2021-E.62146 sayılı Cumhuriyet Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 10.09.2021 tarihli ve 53018 sayılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yazısı
b) 27.10.2021 tarihli ve 63669 sayılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yazısı
c) 17.09.2021 tarihli ve 52306 sayılı Başkanlık Oluru
TALEP: İlgi (a) ve (b) yazıları ile mülkiyetlerinin tamamı Sultangazi Belediyesi adına kayıtlı olan ilçemiz, Cumhuriyet Mahallesi 90,16610, 18160, 18161, 18185, 18187 parsel sayılı taşınmazların tamamı ve 55, 56, 91, 16694 ve 16695 parsel sayılı taşınmazların bir kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanı, Trafo Alanı, Karayolları Kamulaştırma Alanı fonksiyonunda ve yolda kaldığı, bu bölgede Belediye Hizmet Alanına ihtiyaç olmadığından bahsedilerek söz konusu taşınmazların Belediye Hizmet Alanı, Trafo Alanı ve Karayolları Kamulaştırma Alanından çıkartılarak (T5) Ticaret+Konut Alanına alınması için gerekli plan çalışmalarının yapılması hususunda gereği talep edilmiştir. Bahse konu parsellere yönelik 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlanması hususunda ilgi (c) yazımız ile Başkanlık Oluru alınmıştır. İlgi (a) ve (b) yazı talebine istinaden 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifi alınan kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda revize edilmiştir.
MERİ PLAN DURUMU: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Durumu: Cumhuriyet Mahallesi 54 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 onanlı Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen Belediye Hizmet Alanı kısmen de 20.00 m'lik yolda kalmakta iken 28.03.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile parselin Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmı (T5) Ticaret+Konut ile 700 ki/ha yüksek yoğunlukta Konut Yerleşme Alanı'na alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi 55 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 onanlı Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı'nda kalmakta iken 28.03.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanı'ndan (T5) Ticaret+Konut ile 700 ki/ha yüksek yoğunlukta Konut Yerleşme Alanı'na alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi, 18161 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 onanlı Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen Belediye Hizmet Alanı'nda kısmen de Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmakta iken 28.03.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanı'ndan (T5) Ticaret+Konut ile 700 ki/ha

yüksek yoğunlukta Konut Yerleşme Alanı'na alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi, 16694 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 onanlı Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı'nda kalmakta iken 28.03.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanı'ndan (T5) Ticaret+Konut ile 700 ki/ha yüksek yoğunlukta Konut Yerleşme Alanı'na alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi, 16695 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 onanlı Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı'nda kalmakta iken 28.03.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanı'ndan (T5) Ticaret+Konut ile 700 ki/ha yüksek yoğunlukta Konut Yerleşme Alanı'na alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 54 ve 55 parselin doğusunda yer alan bir kısım tescil harici alan 28.03.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile (T5) Ticaret+Konut Alanı'na alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 56 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 onanlı Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen Belediye Hizmet Alanı'nda kısmen de yolda, Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 16610 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 onanlı Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı'nda, Cu Planı'nda Belediye Hizmet Alanı'nda, Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 90 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 onanlı Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmenBelediye Hizmet Alanı'nda kısmen de Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda, Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 91 parsel sayılı taşınmaz; kısmen Karayolları Kamulaştırma Alanı'nda kısmen de yolda, Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 18185 parsel sayılı taşınmaz; kısmen Karayolları Kamulaştırma Alanı'nda kısmen de yolda, Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 18187 parsel sayılı taşınmaz; kısmen Karayolları Kamulaştırma Alanı'nda kısmen de yolda, Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 54 parselin güneyinde yer alan bir kısım tescil harici alan Karayolları Kamulaştırma Alanı'nda, Yunus Emre Mahallesi 1249 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; kısmen T5 Ticaret+Konut Alanı'nda kısmen de (meskun) 600 ki/ha orta yoğunlukta Konut Yerleşme Alanı'nda, Habipler Mahallesi 2870 ada 3 parsel sayılı taşınmaz Alibey Havzası Uzun Mesafe Koruma Kuşağında yer almakta olup Havza İçi Proje Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Durumu: Cumhuriyet Mahallesi, 54 parsel sayılı taşınmaz; 30.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Belediye Hizmet Alanı kısmen de yolda kalmakta iken 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile parselin Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmı Emsal=2,25 maksTAKS:0,40 Hmaks:40,00 metre yapılaşma koşullu (T5) Ticaret+Konut Alanı'na alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi, 55 parsel sayılı taşınmaz; 30.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Belediye Hizmet Alanı'nda kısmen yolda kalmakta iken 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanı'ndan Emsal=2,25 maksTAKS:0,40 Hmaks:40,00 metre yapılaşma koşullu (T5) Ticaret+Konut Alanı'na alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi, 16694 parsel sayılı taşınmaz; 30.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Belediye Hizmet Alanı'nda kısmen yolda kalmakta iken 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanı'ndan Emsal=2,25 maksTAKS:0,40 Hmaks:40,00 metre yapılaşma koşullu (T5) Ticaret+Konut Alanı'na alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi 16695 parsel sayılı taşınmaz 30.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı'nda kalmakta iken 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanı'ndan Emsal=2,25 maksTAKS:0,40 Hmaks:40,00 metre yapılaşma koşullu (T5) Ticaret+Konut Alanı'na alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi 18161 parsel sayılı taşınmaz 30.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Belediye Hizmet Alanı'nda kısmen Trafo Alanı'nda kısmen de yolda kalmakta iken 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar

Plan Değişikliği ile parselin bir kısmı Belediye Hizmet Alanı'ndan Emsal=2,25 maksTAKS:0,40 Hmaks:40,00 metre yapılaşma koşullu (T5) Ticaret+Konut Alanı'na alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 54 ve 55 parselin doğusunda yer alan bir kısım tescil harici alan 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile (T5) Ticaret+Konut Alanı'nda alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 56 parsel sayılı taşınmaz; 30.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Belediye Hizmet Alanı'nda kısmen de yolda,

Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 16610 parsel sayılı taşınmaz; 30.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunda,
Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 18160 parsel sayılı taşınmaz; 30.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunda,
Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 90 parsel sayılı taşınmaz; 30.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Belediye Hizmet Alanı'nda kısmen de yolda, Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 18161 parsel sayılı taşınmaz; kısmen Belediye Hizmet Alanı'nda kısmen (T5) Ticaret+Konut Alanı'nda kısmen Trafo Alanı'nda kısmen de yolda, Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 91 parsel sayılı taşınmaz; kısmen Karayolları Kamulaştırma Alanı'nda kısmen de yolda, Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 18185 parsel sayılı taşınmaz; kısmen Karayolları Kamulaştırma Alanı'nda kısmen de yolda, Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 18187 parsel sayılı taşınmaz; kısmen Karayolları Kamulaştırma Alanı'nda kısmen de yolda, Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 54 parselin güneyinde yer alan bir kısım tescil harici alan Karayolları Kamulaştırma Alanı'nda, Yunus Emre Mahallesi 1249 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; Ayrık Nizam 4 Kat Ticaret+Konut Alanı'nda, Habipler Mahallesi 2870 ada 3 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının T2 Ticaret Alanı (E: 0,25 2 kat) fonksiyonunda kalmaktadır.

MÜLKİYET DURUMU: Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 54, 55, 56, 90, 91, 16694, 16695 16610, 18160, 18161, 18185, 18187 parsel sayılı taşınmazlar Sultangazi Belediyesi adına kayıtlıdır.
Yunus Emre Mahallesi 1249 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; Sultangazi Belediyesi adına kayıtlıdır.
Habipler Mahallesi 2870 ada 3 parsel sayılı taşınmaz; Sultangazi Belediyesi adına kayıtlıdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:İBB, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 20.10.2021 tarih ve 1311033 sayılı yazısı ile "Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde dikkatte alınması, "Zemin ve Temel Etüt Uygulama Esasları" ve " Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüt ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. Nazım İmar Plan tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı konu ile ilgili yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşim uygunluk bilgileri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından müdürlüğümüze uygun görülmektedir." denilmektedir. İBB, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genele Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 28.09.2021 tarih ve E.20210737335 sayılı yazısı ile "Planlama alanı içerisinde yer alan 2870 ada, 3 parsel Alibey Baraj Havzası'nın Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde kalmakta olup, diğer alanlar yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Konu ile ilgili İdaremiz görüşü aşağıdaki gibidir: 1.İlgi (b) Yönetmenliğin 6.3 maddesi gereği; İstanbul il sınırları içinde mevcut Çevre Düzeni Planları, İSKİ görüşlü imar planları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanan imar planları, idare uygulamalarında esas alınır. 2.Plan notlarına "Açıklanmayan hususlarda İstanbul Meri İmar Yönetmeliği ile İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." İbaresinin eklenmesi gerekmektedir. 3.Söz konusu plan değişikliği teklifinde Alibey Baraj Havzası'nın Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde kalan 2870 ada, 3 parsel Ticaret Alanı (T2) fonksiyonundan Belediye Hizmet Alanı'na alınmıştır. Ayrıca ilgi (b) Yönetmeliğin 6.9.d.2. hükmü "Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti içi 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 kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz." Şeklinde olup, söz konusu madde Belediye Hizmet Alanları için de geçerlidir. 4.İlgi (b) yönetmeliği 6.9.d.4 maddesi kapsamında "Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıttan kağıt imal tesisleri, ham deri

işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeli koruma alanının orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilemez. Yukarda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, 28.10.2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korumasına Dair Yönetmelik hükümleri uygulanır." Hükmüne uyulması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu maddenin imar planı çalışmalarında Plan Notu olarak yazılması gerekmektedir. 5.İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında, 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. 6.Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında, Ø300mm- Ø600mm arası çaplar en az 5 m., Ø700mm- Ø1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15m. olacak şekilde İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak düzenlemesi gerekmektedir. 7.Planlama alanı içinde yapılacak plan değişikliğinde mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır. 8.Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremize ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir. 9.Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait he 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 ilçesinde yer alan ekteki muhtelif parsellere ve tescil harici alanlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yukarıda belirtilen hususlara göre revize edilmesi şartıyla, ilgili kurumlar tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır. Sultangazi Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.10.2021 tarih ve 60578 sayılı yazısı ile; "Yukarıda bahsi geçen parseller üzerinde yapılan plan değişikliği teklifi çekme mesafeleri, yapılaşma koşulları açısından incelenmiş olup, -Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 55, 56, 16694, 16695, 18161 parsel sayılı taşınmazların bir kısmı Belediye Hizmet Alanı ve Trafo Alanı fonksiyonundan Ticaret+Konut (T5) Alanı'na alınan kısmın; 15.00 m ve 24.00 m'lik yol cephesinden yapı derinliği 30.00 m.'ye kadar ticaret+konut (T5) alanına devamında ise konut alanına alınması, mealinde açıklayıcı bir hususun belirtilmesi; Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 54 parselin,15.00 m ve 24.00 m lik yol cephesinden yapı derinliği 30.00 m.'ye kadar Ticaret+Konut (T5) alanına devamında ise konut alanına alınması mealinde açıklayıcı bir hususun belirtilmesi; Ticaret+Konut (T5) ve konut alanında E:2.25 maksTAKS:0.40 Hmaks:40.00 m yapılaşma koşullarındaki maksTAKS:0.40'ın minTAKS:0,30 maksTAKS:0,60 şeklinde düzenlenmesi ve Hmaks:40.00 m'de yasal çerçevede kat yüksekliği düşürülerek kat sayısı artırılabileceği için kat sayısının da Yençok:13 kat olarak belirtilmesi; -Sultangazi Uygulama İmar Planı lejantında, ASM (Aile Sağlık Merkezi),ANA (Anaokulu),TİCK (Ticaret+Konut) lejantı bulunmadığından iş bu lejantların tadilat üzerine açıklayıcı şekilde tanımlanması; Konuların değerlendirilmesi hususunu bilgilerinize arz ederim." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 30.09.2021 tarih ve 57314 sayılı yazısı ile; "Söz konusu tadilat değişikliği teklifine esas kurum görüşüne istinaden; Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 23.09.2021 tarih ve 55624 sayılı yazısı ile; "İlgi yazınızda belirtilen ve müdürlüğünüzce hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifine müdürlüğümüzce herhangi bir itirazımız bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 24.09.2021 tarih ve 55579 sayılı yazısı ile; "Talep incelenmiş olup, Sultangazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 55, 56,90, 91, 16610, 16694, 16695, 18160, 18161, 18181 (18185) ,18183 (18187) parsel sayılı taşınmazlar için yazınız ekinde gönderilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı ve plan notu değişikliği teklifine ilişkin bir itirazımız bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, Kentsel

Dönüşüm Müdürlüğü'nün 28.10.2021 tarih ve 63867 sayılı yazısı ile; "Bahse konu Cumhuriyet Mahallesinde yapılan 1/1000 ölçekli plan değişikliği sınırı içerisinde Müdürlüğümüzün yürütmüş olduğu projelere istinaden 'Ana Okulu' ve 'Aile Sağlık Merkezi (ASM)' olarak tariflenmiş fonksiyonun Sosyo-kültürel Tesis Alanı olarak değiştirilmesi ve Park Alanından çekme mesafelerinin İmar Mevzuatındaki minimum çekme mesafesine indirilmesi, alan içindeki tüm Ticaret+Konut ve Konut fonksiyonlarının min-max TAKS oranının 0.30-0.60 olarak değiştirilmesi ve Plan Notlarına; "1. BHA rumuzlu Belediye Hizmet Alanında müze, kültür tesisi, açık hava sineması vb. fonksiyonlar yer alabilir. 2. Plan değişikliği ile 24 m'ye çıkarılan yola paralel Ticaret+Konut ve Cami Alanı olarak belirlenmiş alanın ihtiyacı gözetilerek 24m'lik yolun batı aksının tamamında yol üstü otopark alanı uygulaması yapılacaktır. 3. 'Cami Alanı' fonksiyonunun projesinde, alt kotlarda açığa çıkan bölümlerde eğitim, sosyokültürel tesis vb. fonksiyonlar yer alabilir. 4. Yukarıdaki belirtilen fonksiyonların tamamı özel teşebbüslerce yapılabilir." ifadelerinin eklenmesi halinde bahse konu plan değişikliklerinin Müdürlüğümüzce uygun olduğu düşünülmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 22.10.2021 tarih ve 62447 sayılı yazısı ile; "Söz konusu teklifiniz incelenmiş olup tarafımızca uygun olarak değerlendirilmektedir." denilmektedir. İBB, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nden 20.09.2021 tarih ve 54485 sayılı yazımız ile kurum görüşü talep edilmiş olup tarafımıza henüz görüş bildirilmemiştir. Karayolları Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü'nün 14.04.2020 tarih ve E.90028 sayılı yazısı ile; "Sonuç olarak; TEM otoyolu paralelindeki yan yolun kuzeyinde, ihtiyaç dışı alanda kalan ve imar adası içerisinde bulunan sahada yer alan, mülkiyeti Hazineye ait İdaremiz adına tahsisli 91 nolu parselin tamamından, 92 ve 93 nolu parselin ifraz edilmesi sonucu yol dışında kalan kısımlarından vazgeçilerek tahsislerin kaldırılması, yolda kalan kısımlarda ise tahsislerin devam ettirilmesi, yola terk edilen alanın ise yoldan ihdası sonucu İdaremiz adına tescil edilerek 'Karayolları Genel Müdürlüğünün Mülkiyetindeki Taşınmazlar İle Kullanımındaki Alanların İdaresine İlişkin Yönetmelik' kapsamında değerlendirilebileceği mütalaa edilmektedir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: İlgi (a) ve (b) yazıları ile talep edilen plan tadilat teklifi; Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 55, 56, 90, 16610, 16694, 16695, 18160 ve 18161 parsel sayılı taşınmazların Belediye Hizmet Alanı'nda kalan kısmının meri planda toplamda 24,060.41 m² olduğu, bu alanın yaklaşık 16,316.91 m²'sinin plan değişikliğine konu olduğu ve bu alanın; 6,002.79 m²'si T5 Ticaret+Konut Alanı, 2,462.77 m²'si Cami Alanı, 2,427.45 m² Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, 3,868.91 m²'si Parklar ve Dinlenme Alanları fonksiyonuna,1,555.00 m² yol alanına alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 91, 18185 ve 18187 parsel sayılı taşınmazların bir kısmı Kamulaştırma Alanı fonksiyonundan 4,664.43 m² 'si Ticaret+Konut (T5) Alanı'na ve 911.47 m²'si yol alanına alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 54 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı ve tescil harici alan 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile Emsal=2,25 maksTAKS:0,40 Hmaks:40,00 metre yapılaşma koşullu (T5) Ticaret+Konut Alanı fonksiyonuna sahip iken; meri planda 15 metre genişliğindeki yol teklif planla 24 metre genişliğe çıkarılarak 734,48 m² büyüklüğündeki (T5) Ticaret+Konut Alanı yapılan plan değişikliği teklifi ile yol alanına alınmıştır. Ayrıca Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 54 parsel sayılı taşınmazın meri planda maksTAKS:0,40 Hmaks:40,00 metre yapılaşma koşullu (T5) Ticaret+Konut Alanı fonksiyonuna iken; parselin kuzey ve güneyinde teklif edilen (T5) Ticaret+Konut Alanı'nın yapılaşma koşullarında Yençok:13 kat minTAKS:0,30 maksTAKS:0,60 önerilmesi sebebiyle plandaki yapılaşma koşullarının bütünlük teşkil edilmesi adına plan değişikliği onama sınırı içerisine alınmıştır. Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 54 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı ve tescil harici alanın (T5) Ticaret+Konut Alanı'ndan 734,48 m² büyüklüğündeki yol alanına; Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 91, 18185 ve 18187 parsel sayılı taşınmazların bir kısmının Kamulaştırma Alanı fonksiyonundan 911.47 m² yol alanına; Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 55 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundan 987.97 m² yol alanına; Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 16610, 90, 18161 parsel sayılı taşınmazların bir kısmının Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundan 544.707 m²'si yol alanına alınmıştır. Sonuç olarak toplamda plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alandan toplamda 3,178.63 m²'si yol alanına ayrılmıştır.

İlgi (a) ve (b) yazılarında bu bölgede Belediye Hizmet Alanına ihtiyaç olmadığından bahsedilerek söz konusu taşınmazların Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundan çıkarılarak (T5) Ticaret+Konut Alanı fonksiyonuna alınması talep edilmiş olup o bölgeye getirilecek nüfusa yönelik donatı ihtiyacı da göz önünde bulundurulmuştur. Söz konusu teklifte eşdeğer alan olarak gösterilen alanların ise 2,008.00 m² olduğu tespit edilmiş olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.Maddesi gereği T5 Ticaret+Konut Alanına alınması talep edilen alanın da yaklaşık 2,008.00 m²'lik kısmının eşdeğer alan olarak karşılandığı, meri planda 0 ada 54 parsel sayılı taşınmazın (T5) Ticaret+Konut Alanı fonksiyonunda iken yol alanına alınan 734.48 m² büyüklüğündeki alanın da eşdeğer alanı Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundan (T5) Ticaret+Konut Alanı'na alınırken karşılandığı, meri Belediye Hizmet Alanı'nın geri kalan 3,260.31 m² 'lik T5 Ticaret+Konut Alanı'na alınacak kısmın ise ilgi yazıda belirtildiği gibi Belediye Hizmet Alanı'na ihtiyaç olmadığı için T5 Ticaret+Konut Alanına alındığı, kalan 3,260.31 m²'lik T5 Ticaret+Konut Alanı olarak planlandığı ve Kamulaştırma Alanı fonksiyonundan Ticaret+Konut (T5) Alanı'na alınan 4,664.43 m² alanın (toplamda konut alanına alınan (10,667.22 m²) o bölgeye getirilen nüfusa ve çevresine hitap edecek donatı alanlarına ve yol alanına alındığı 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifi olup aynı maddenin 3. Bendine göre zorunluluk olmadığı sürece bu alanların küçültülmemesi gerektiği ve zorunluluk halinde böyle bir plan tadilatının yapılabilmesi için ilgili kurumun görüşünün alınması gerektiği belirtilmiş ve kurum/kuruluş görüşleri alınmıştır. Hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifi alınan kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda revize edilmiş olup Aile Sağlığı Merkezi fonksiyonu 30.12.2011 onanlı Sultangazi Uygulama İmar Planı Lejantında bulunmadığı ve görüşler doğrultusunda 'Ana Okulu' ve 'Aile Sağlık Merkezi (ASM)' olarak tariflenmiş fonksiyon Sosyo-kültürel Tesis Alanı olarak değiştirilmiştir. (T5) Ticaret+Konut ve konut alanında E:2.25 maksTAKS:0.40 Hmaks:40.00 m yapılaşma koşullarındaki maksTAKS:0.40'ın minTAKS:0,30 maksTAKS:0,60 şeklinde düzenlenmesi ve Hmaks:40.00 m'de yasal çerçevede kat yüksekliği düşürülerek kat sayısı artırılabileceği için kat sayısının Yençok:13 kat olarak belirtilmesinin daha uygun olacağından (T5) Ticaret+Konut ve konut alanında Yençok:13 kat şeklinde revize edilmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifi İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Müdürlüğüne değerlendirilerek Büyükşehir Mecliste karar alınmak üzere iletilecektir.

SONUÇ: Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 54, 55, 56, 90, 91, 16694, 16695, 18161, 18185, 18187 parsel sayılı taşınmazların bir kısmı; 0 ada 16610, 18160 parsel sayılı taşınmazların tamamı; Gazi (Yunus Emre) Mahallesi 1249 ada 1 parselin tamamı; Cebeci (Habipler) Mahallesi 2870 ada 3 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği 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 Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 54, 55, 56, 90, 91, 16694, 16695, 18161, 18185, 18187 parsel sayılı taşınmazların bir kısmı; 0 ada 16610, 18160 parsel sayılı taşınmazların tamamı; Gazi (Yunus Emre) Mahallesi 1249 ada 1 parselin tamamı; Cebeci (Habipler) Mahallesi 2870 ada 3 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMS. 7 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda Cumhuriyet Mahallesi 0 ada 54, 55, 56, 90, 91, 16694, 16695, 18161, 18185, 18187 parsel sayılı taşınmazların bir kısmı; 0 ada 16610, 18160 parsel sayılı taşınmazların tamamı; Gazi (Yunus Emre) Mahallesi 1249 ada 1 parselin tamamı; Cebeci (Habipler) Mahallesi 2870 ada 3 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/1000

ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması Komisyonumuzca 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, İMDAT KAMACI, ORHAN DEMİRBAŞ, OKTAY ŞAMDANLI, MELİKE KIRTAY KARA, AHMET DEMİRAY, HÜSEYİN ALAGÖZ, ONUR UYGUN, MURAT ATBAKICI, MEHMET KİŞMİR,NİLGÜN KOCA,HAMDULLAH ALTINTOP,BATTAL ISIRKAN, YAŞAR KOÇYİĞİT,

RED:MİTHAT ÇELİK, NİHAT DEMİR, ZEKİ GÖRER, BELGİN POYRAZ,HALİT KOLLİK, NEVZAT ALTUN, EROL ODABAŞ, YARCAN TAN, KEMAL KARUÇ

BULUNMAYANLAR: KUDURET KAYRAN, ENVER HAMZAOĞLU, YASEMİN BATUR, ,FAHRETTİN YÜREK

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

Orhan DEMİRBAŞ
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. Başkan Vekili

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
10/11/2021
Sayı: 7954

G Ö R Ü L D Ü
04.11.2021

Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı