SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:10.02.2022
KARAR NO:14
KONU: Plan Notu İlavesi (Esentepe Mah. 6796 Ada 1 Parselin Kuzeybatısında Yer Alan Bir Kısım Tescil Harici Alan)

Belediye Meclisinin 10.01.2022 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 8 no'lu Raporu Plan Notu İlavesi (Esentepe Mah. 6796 Ada 1 Parselin Kuzeybatısında Yer Alan Bir Kısım Tescil Harici Alan) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 8 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Plan Notu İlavesi (Esentepe Mah. 6796 Ada 1 Parselin Kuzeybatısında Yer Alan Bir Kısım Tescil Harici Alan)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 04.02.2022-E.88891 sayılı Plan Notu İlavesi (Esentepe Mah. 6796 Ada 1 Parselin Kuzeybatısında Yer Alan Bir Kısım Tescil Harici Alan) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : Sultangazi Belediye Başkanlığımız 31.12.2021 tarih ve 79065 sayılı Başkanlık Oluru

TALEP: Esentepe Mahallesi 6796 Ada 1 sayılı taşınmazın kuzeybatısında yer alan bir kısım tescil harici alan 16.12.2011 tadilli 1/5000 Ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında Park Alanında, 30.12.2011 tt.li 1/1000 Ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Bölgenin Sosyal Kültürel Tesis ihtiyacı sebebiyle bahse konu Esentepe Mahallesi 6796 Ada 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeybatısında yer alan bir kısım tescil harici alanda 30.12.2011 tt.li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Plan Notlarına plan notu ilavesi gerekliliği ortaya çıkmış ve söz konusu plan notu ilavesine ilişkin ilgi yazı ile Başkanlık Oluru alınmıştır. Bölgenin Sosyal Kültürel Tesis ihtiyacı sebebiyle bahse konu alana ilişkin plan notu ilavesi hazırlanmış olup kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda revize edilmiştir.

MERİ PLAN DURUMU: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Durumu Esentepe Mahallesi 6796 ada 1 Parsel sayılı taşınmazın kuzeybatısında kalan bir kısım tescil harici alan 16.12.2011 tadilli 1/5000 Ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Durumu Esentepe Mahallesi 6796 ada 1 Parsel sayılı taşınmazın kuzeybatısında kalan bir kısım tescil harici alan 0.12.2011 tt.li 1/1000 Ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 18.01.2022 tarih ve E-77321 sayılı yazısı ile "bahse konu olan tescil harici alanın yer aldığı bölgede Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir plan, plan değişikliği çalışması veya teklifi ile kentsel dönüşüm çalışması bulunmamaktadır." denilmektedir. İBB, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'ne 10.01.2022 tarihli ve 82840 sayılı yazımız ile kurum görüşü talep edilmiş olup tarafımıza henüz görüş bildirilmemiştir. İBB, İstanbul Su ve Kanalizasyon

İdaresi Genele Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 13.01.2022 tarih ve E-20220218238 sayılı yazısı ile "Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacak olup, mezkur alana ait mevcut içme suyu, atık su ve yağmur suyu altyapı tesislerimizi gösterir bilgiler yazımız ekinde gönderilmektedir. Arıca yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen haritadaki her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." denilmektedir. İBB, Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanlığı, Yeşil Alanlar ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün 31.01.2022 tarih ve E-133669 sayılı yazısı ile "Söz konusu plan notu tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ve Plan Notları'na sadık kalınması komisyonumuz görüşüdür." denilmektedir. İBB, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 31.01.2022 tarih ve E114793 sayılı yazısı ile "Söz konusu alan için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu ilavesi teklifine ilişkin; meri planda Park Alanı fonksiyonunda planlanmış olan alana teklif plan notu ile ilave fonksiyonlar önerilmesinin ve plan notunda hangi fonksiyonun yer alacağının belirlenmemesinin oluşacak ulaşım talepleri konusunda belirsizliğe yol açacağı tespit edilmiş olup, yola gerekli terklerin yapılması, yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak ön görüldüğünden teklif alanın cephe aldığı 2304 Sokak boyunca belirlenmiş olan 3 m çekme mesafesinin korunması, "Teklif Alanda planlanan fonksiyonların otopark ihtiyacı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır." şeklinde plan notu eklenmesi gerekmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 13.01.2022 tarih ve 84568 sayılı yazısı ile "Bahse konu 6796 ada 1 parsel sayılı taşınmazın komşuluğunda yer alan tescil harici alana yönelik hazırlanan plan notu ilavesinde kamu yararı gözetilerek bölge halkının ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik donatı alanı artırıcı nitelik taşıdığından müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'ne 10.01.2022 tarihli ve 82840 sayılı yazımız ile kurum görüşü talep edilmiş olup tarafımıza henüz görüş bildirilmemiştir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne 10.01.2022 tarihli ve 82840 sayılı yazımız ile kurum görüşü talep edilmiş olup tarafımıza henüz görüş bildirilmemiştir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'ne 10.01.2022 tarihli ve 82840 sayılı yazımız ile kurum görüşü talep edilmiş olup tarafımıza henüz görüş bildirilmemiştir.

<u>MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:</u> Esentepe Mahallesi 6796 Ada 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeybatısında yer alan bir kısım tescil harici alanın yakın çevresinde (yaklaşık 80m güney batısında) Latif Aşık Muslu Parkı ve kuzeyinde (yaklaşık 10m mesafede) mahalline yeterli büyüklükte Cebeci Şehir Parkı bulunmaktadır. Bahse konu alana en yakın Sosyal Tesis Alanı meri imar planlarında kuş uçuşu yaklaşık 760m mesafede bulunup söz konusu sosyal tesis alanı meri imar planında 'Yurt' alt fonksiyonuna sahiptir. Bölgenin Sosyal Kültürel Tesis ihtiyacı sebebiyle bahse konu 30.12.2011 tt.li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Plan Notlarına plan notu ilavesi gerekliliği ortaya çıkmış olup; "6796 ada 1 parselin kuzeybatısında kalan tescil harici alanda; zemin kotu üzerindeki alanların Parklar ve Dinlenme Alanı olarak kullanılması kaydıyla, kottan dolayı açığa çıkan (ya da tabi zemin kotu altında) 1. ve 2. bodrum katlar birbiri ile irtibatlı olacak şekilde ilçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre; kamu kullanımına yönelik Sosyal Tesis, Kültür Tesisi, Gıda Bankası, Kütüphane, Konferans Salonu, Toplantı Salonu, Eğitim Tesisi, Eğitim Amaçlı Diğer Tesisler, Sağlık Tesisi, Kreş, Anaokulu, Halk Eğitim Merkezi, Teknik Odalar, ilgili İdari Birimler vb. alt fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda yollardan minimum 1 metre, komşu parselden 3 metre çekme mesafesi uygulanır. Açıklanmayan hususlarda meri plan şartları ve meri İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notu ilavesi teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan plan notu ilavesi teklifi kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda revize edilerek çekme mesafelerine 2364. Sokaktan 3m çekme mesafesi uygulanması eklenmiştir. Yine Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün

kurum görüşünde teklif plan notuna ilave edilmesi bildirilen "Teklif Alanda planlanan fonksiyonların otopark ihtiyacı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır." ifadesi bahse konu teklif plan notu ilavemiz ile alanın zemin kotu üzerindeki alanların park, zemin altı kotunun ise sosyal kültürel tesise yönelik fonksiyonları içeren bir yapılanma tariflemesi sebebiyle otopark ihtiyacının kendi fonksiyonu içerisinde karşılanmasını mümkün kılmaması gereği teklif plan notuna eklenememiştir.

SONUÇ: Esentepe Mahallesi 6796 Ada 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeybatısında yer alan bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 30.12.2011 tt.li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Plan Notlarına plan notu ilavesinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler çerçevesinde Esentepe Mahallesi 6796 Ada 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeybatısında yer alan bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 30.12.2011 tt.li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Plan Notlarına plan notu ilavesi yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise saygıyla arz olunur.

İMAR KOMS. 8 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler çerçevesinde Esentepe Mahallesi 6796 Ada 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeybatısında yer alan bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 30.12.2011 tt.li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Plan Notlarına plan notu ilavesi yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre Komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

KABUL: NURCAN ÖZTÜRKMEN, YASİN GAZİ, ADEM İNCE, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, HASAN ESAT İLHAN, MELİKE KIRTAY KARA, MEHMET YİĞİT, OKTAY BİRİNCİ, ONUR UYGUN, KEMAL EYYÜPOĞLU FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, AHMET DEMİRAY, İMDAT KAMACI, KUDURET KAYRAN, ORHAN DEMİRBAŞ, YILMAZ DURMUŞ, CENGİZ SARICA, NİLGÜN KOCA, OKTAY ŞAMDANLI, MEHMET FATİH ALIŞ, HAMDULLAH ALTINTOP, ALİCAN AYDIN, YUSUF KIZILDAĞ, HÜSEYİN ALAGÖZ, BATTAL ISIRKAN, MURAT ATBAKICI, UMUT ÖZTÜRK, MEHMET KİŞMİR, FATİH SAYIN, YAŞAR KOÇYİĞİT, FAHRETTİN YÜREK,

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

BULUNMAYANLAR: YASEMİN BATUR, EROL KOÇ, MUSTAFA BAŞTAŞ.

Orhan DEMİRBAŞ
Meclis Kâtibi

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
10.02.2022

Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
17.02.2022
Sayı: 1395