SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:12.05.2022
KARAR NO:44
KONU: İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mh. 2242 Ada 21,22 Parsellere İlişkin)

Belediye Meclisinin 12.05.2022 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Komisyonu 2 no'lu İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mh. 2242 Ada 21,22 Parsellere İlişkin) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 2 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mh. 2242 Ada 21,22 Parsellere İlişkin)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.04.2022-E.109135 sayılı İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mh. 2242 Ada 21,22 Parsellere İlişkin) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüz 06.01.2022 tarihli, 83158 sayılı yazısı.

TALEP: İlgi yazı ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüzce Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi, 2242 Ada 21, 22 Parsellerin Açık Pazar Alanı fonksiyonundan çıkarılarak Belediye Hizmet Alanına alınması, aynı alana eşdeğer alan oluşturmak amacıyla Cebeci Mahallesi 1100 parselin bir kısmının Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundan çıkarılarak metrekaresince Açık Pazar Alanına alınması hususu talep edilmektedir. Bahse konu parsellere yönelik 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlanması hususunda 12.01.2022 tarihli ve 84336 sayılı Başkanlık Oluru alınmış olup 5000 ve 1000 ölçekli imar planları çalışılmış ve kurum görüşlerine çıkılmıştır. Bahse konu Belediye Hizmet Alanı ve Açık Pazar Alanı fonksiyonu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Kentsel Çalışma Alanları" kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan değişikliğinin eşdeğer alan ile yapılması gerekliliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.Maddesinin (b) bendi gereğince " İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. " yalnızca yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanları için gerekmekte olup Kentsel Çalışma Alanları için gerekli görülmemektedir. Bu sebeple bahse konu talep 2242 ada 21 ve 22 parsellere ilişkin fonksiyon değişikliği talebi 1100 parselden bağımsız olarak münferiden yürütülmüş ve 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar plan çalışmaları Müdürlüğümüzce hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU: • Cebeci Mahallesi, 2242 ada 21 ve 22 parsel sayılı taşınmazlar 24.01.2011 tt.li 1/5000 Ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında ve 21.02.2017 tt.li 1/5000 Ölçekli Cebeci Mahallesi 1001 Parselin Bir Kısmı (ve Tescil Dışı Alana) İlişkin Nazım İmar Plan Değişikliği ile Açık Pazar Alanında kalmaktadır. Ayrıca Uzun Mesafeli Havza Koruma Bandında kalmaktadır. • Cebeci Mahallesi, 2242 ada 21 ve 22 parsel sayılı taşınmazlar 30.12.2011 tt.li 1/1000 Ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında ve 21.02.2017 tt.li 1/1000 Ölçekli Cebeci Mahallesi 1001 Parselin Bir Kısmı ve Tescil Dışı Alana İlişkin Uygulama İmar Plan Değişikliği

ile Açık Pazar Alanında kalmaktadır. Ayrıca Uzun Mesafeli Havza Koruma Bandında kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi; • 2242 Ada 21 Parsel sayılı taşınmaz 20.452,74 m2 olup Sultangazi Belediye Başkanlığımız mülkiyetindedir. • 2242 Ada 22 Parsel sayılı taşınmaz 5.897,95 m2 olup Sultangazi Belediye Başkanlığımız mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 28/03/2022 tarih ve 101429 sayılı yazısı ile; "İl Müdürlüğümüz İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede; bahse konu alanda Bakanlığımızca onaylı herhangi bir imar planına rastlanılmadığı, Avrupa Yakası Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nce; söz konusu alanda herhangi bir doğal sit alanına rastlanılmadığı, söz konusu alanda tescile değer tabiat varlıkları ve/veya anıt niteliğinde ağaçların bulunması durumunda, bu alanlarda yapılacak uygulamalarda İl Müdürlüğümüze müracaat edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Yapılacak olan plan çalışmalarında yukarıda ifade edilen hususların dikkate alınması , planların 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararlarına ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanması, 3194 sayılı İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ve 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olması hususları" denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 16/02/2022 tarih ve 92278 sayılı yazısı ile; "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 atık suyu 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 depolan ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeli koruma alanının orta mesafeli kanıma 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 Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri uygulanır." hükmüne uyulması ve söz konusu maddenin plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. 2. Plan notlarına "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 kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz." ibaresinin eklenmesi gerekmektedir. 3. 20 numaralı parselin bir kısmında İdaremize ait terfi merkezi bulunmakta olup mevcut üst yapı hattımızın korunması gerekmektedir. Atıksu ve yağmur suyu hatlarımızın imalatları için topoğrafyanın en düşük kotlu güzergahı seçilir. Bu doğrultuda bölgede yapılan inceleme neticesinde bölgenin topoğrafyası itibariyle atık su ve yağmur suyu hatlarına ait imalatlar da en düşük kotlu olan, işaretli 20, 21 ve 22 parselden geçirilerek yapılmış olup, deplaseleri mümkün görülmemektedir. Bu sebeple hatlarımızın geçtiği güzergahlarda verdiğimiz görüşler aynen geçerli olup, hatların sağlıklı bir şekilde işletilebilmesi için mevcut hatlarımızı kapsayan yazımız ekinde gönderilen bandın, İSKİ Hizmet Alanı olarak ayrılması gerekmektedir. 4. Ancak plan değişikliği tekliflerinde yapılan incelemede 2242 ada, 21 ve 22 parsel arasında kalan bandın İSKİ Hizmet Alanı olarak ayrılmadığı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu içerisinde kaldığı görülmektedir. 5. 2242 ada, 21 ve 22 parsellerin bir kısmı vadi tabanı niteliğinde olup, vadi tabanlarında yapılacak çalışmalarda, atıksu ve yağmursuyu kanalizasyon tesislerinin gelecekte yapılabilmesi maksadıyla en az 15 m genişliğinde bir bandın yol veya yeşil alan olarak ayrılması gerekmektedir. Bu bant içerisinde, kazı, hafriyat, dolgu, döküm, malzeme depolama vb. faaliyetlere kesinlikle izin verilmemesi, vadi tabanının doğal halinin korunması, sedde, topuk, duvar vb. yüzeysel suların akışının engelleyecek yapıların kesinlikle yapılmaması gerekmektedir. 6. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların 0100mm - 0600mm arası çaplar için en az 5 metre, 0600mm-01000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, 0 1200mm - 01600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, 01800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 7. Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların 0300 mm - 0600 mm arası çaplar için en az 5 metre, 0700 mm - 01200 mm

çaplar için en az 10 metre ve üstü çaplar için en az 15 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 8. Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen altyapı tesislerimizin bulunması halinde, bu tesislerin deplase bedellerinin karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanması ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir. 9. 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, Cebeci Mahallesi, 2242 ada 20 parselin bir kısmı ile 21 ve 22 parsellerin Belediye Hizmet Alanı'na, 1100 parselin (İdaremiz arşiv sisteminde 1016 parsel) Açık Pazar Alanı'na alınmasına ilişkin hazırlanan l/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği tekliflerinin yukarıda belirtilen hususlara uygun olarak revize edilmesi gerekmektedir." denilmektedir. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 28.02.2022 tarih ve 95335 sayılı yazısı ile; "Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi 2242 ada, 21 ve 22 parsellerin 21.02.2017 t.t.li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Cebeci Mahallesi 1001 Parselin Bir Kısmı ve Tescil Dışı Alana İlişkin İmar Planı Değişikliğinde Açık Pazar Alanı 1100 parselin bir kısmının 24.01.2011 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında Özel Proje Alanı, 26.07.2021 t.t.li 1/1000 Ölçekli Yayla ve Cebeci Mahallesindeki Muhtelif Parsellere İlişkin Plan Tadilatında Belediye Hizmet Alanı olarak planlandıkları belirtilerek, 1100 parselin bir kısmının Özel Proje Alanından Açık Pazar Alanına, 2242 ada, 21 ve 22 parsellerin Açık Pazar Alanından Belediye Hizmet Alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifi ve 1100 parselin bir kısmının Belediye Hizmet Alanından Açık Pazar Alanına, 2242 ada, 21 ve 22 parsellerin Açık Pazar Alanından Belediye Hizmet Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifleri; • 2242 ada 21 ve 22 parsellerde SLT-56 kodlu 1000 araç kapasiteli etüd aşamasında zeminaltı otopark yatırımımız bulunduğu, • Yer değişimi önerilen donatı alanların aynı hizmet etki alanı içinde olmadığı ve araçlı ulaşımı teşvik edeceği, belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır." denilmektedir. İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 01.03.2022 tarih ve 95464 sayılı yazısı ile; "Sonuç olarak, ·'TRF-YU","TRF-YÖ1",GNF-YÖ2" ve "YD-YÖ2" lejantlı alanlar için; yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması , planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşim e uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir. Ancak "TO-YUO" (Taş Ocağı-Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar) lejantlı alanlarda herhangi bir yapılaşmaya gidilmemelidir. "PA" lejantlı alanlarda ise; ilgi (b) yönetmelik ve ilgi genelge doğrultusunda, İmar Planına Esas "Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması" yapılıp, hazırlanacak rapor ve haritalarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılması gerekmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlâk Müdürlüğünden 24.02.2022 tarih ve 94412 sayılı yazısı ile "Cebeci Mahallesi 2242 ada 21 ve 22 sayılı taşınmazları içeren Açık Pazar Alanının Belediye Hizmet Alanına alınması ve eş değer alan olarak Cebeci Mahallesi 1100 parsel içerisinde bulunan Belediye Hizmet Alanının aynı oranda Açık Pazar Alanına alınmasına ilişkin hazırlanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 03/03/2022 tarih ve 96194 sayılı yazısı ile "Söz konusu plan değişikliğine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifleri incelenmiş olup, İlçemiz Cebeci Mahallesi 2242 ada 21 ve 22 parseller üzerinde müdürlüğümüz tarafından Kapalı Pazar Alanı, Bölge Otoparkı ve Oto Satış Birimlerini içeren proje çalışması yapılmaktadır. Plan notlarında ilgili ibarelerin yer alması hususu" denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar

ve Şehircilik Müdürlüğünün 16/02/2022 tarih ve 90702 sayılı yazısı ile " plan değişikliğine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifleri incelenmiş olup, itiraza konu herhangi bir hususa rastlanılmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 23/03/2022 tarih ve 94017 sayılı yazısı ile "Söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifi müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: • Bahse konu Cebeci Mahallesi 2242 ada 21 ve 22 parsellere ilişkin imar plan değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.Maddesinin (b) bendi gereğince " İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. " ibaresi gereği eşdeğer alan oluşturma gerekliliği yalnızca yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanları için gerekmekte olup bahse konu Kentsel Çalışma Alanı kapsamındaki Açık Pazar Alanları için gerekli görülmemektedir. Bu sebeple söz konu plan değişikliği 2242 Ada 21 ve 22 parsellerin Açık Pazar Alanından Belediye Hizmet Alanına Alınması şeklinde Münferiden Yürütülmüştür. • İSKİ görüşünde "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 kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz." ibaresinin plan notlarına eklenmesi talep edilmiş olsa da bahse konu Belediye Hizmet Alanı " Bölge Otoparkı, Otosatış ve Kapalı Pazar Alanı" olarak projelendirildiği için ilgili notta bu emsal değerlerinden hariç tutulan " kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları" kapsamına girmektedir. Bu sebeple Meri Plan notlarımızda bulunan ve İSKİ'nin plan notlarına eklenmesini talep ettiği madde söz konusu plan değişikliğine konu alanı kapsamaması ve sosyal ve teknik donatı yapılarını hariç tutması gereği gerekli görülmemektedir. • İSKİ görüşü sebebiyle söz konusu alanda İSKİ Hizmet Alanı oluşturulması talep edilmiş ve İmar Planlarında İSKİ görüşüne uygun alanda İdari Hizmet Alanı (İSKİ Hizmet Alanı) olarak eklenmiştir. • İSKİ görüşü sebebiyle alanın vadi tabanında bulunması sebebiyle söz konusu alanda 15mlik bir yeşil/yol bandının bırakılması hususu dikkate sunulsa da söz konusu alanda Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca Yatay Delgi Çalışması Yapılmakta olup uygulama tamamlanmak üzeredir. Söz konusu proje ile Vadi tabanından kaynaklı drenaj sorunu çözüme kavuşmuş olup kurum görüşü ile talep edilen 15'mlik bant gerekli görülmemiştir. • İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce kurum görüşü gereği 2242 ada 21 ve 22 parselleri kapsayan plan değişikliği büyük kısmı "GNF-YÖ2" (Güngören FormasyonuYerleşime Önlemli Alanlar) lejantlı, küçük bir kısmı ise "YD-YÖ2" (Yapay Dolgu-Yerleşime Önlemli Alanlar) lejantlı, alanda kalmakta olup ayrıntılı jeolojik etüt yapılması gereklidir. • İBB Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün söz konusu alanda yatırım programlarının bulunması ve 2242 ada 21 ve 22 parsellere eşdeğer olarak sunulan 1100 parselin bölge hinterlandında kalmaması gerekçeleri ile olumsuz görüşü; 2242 ada 21 ve 22 parselin münferiden plan değişikliğine konu olması ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğince Kentsel Çalışma Alanlarının aynı hizmet etki alanı içinde eşdeğer alan sunma gerekliliği olmaması ve söz konusu alanın mülkiyetinin İlçe Belediyemiz mülkiyetinde ve Fen İşleri Müdürlüğümüz yatırım programında bulunması sebebiyle plan değişikliği teklifimizde değişikliğe konu edilmemiştir. • Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğümüz görüşü gereği söz konusu plan değişikliği plan notlarına "Kapalı Pazar Alanı, Bölge Otoparkı ve Oto Satış Birimleri yapılabilir" ifadesi eklenmiştir.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2242 Ada 21 Parselin Açık Pazar Alanından kısmen Belediye Hizmet Alanına ve kısmen İSKİ Hizmet Alanına; Cebeci Mahallesi 2242 Ada 22 Parsel sayılı taşınmazın Açık Pazar Alanından Belediye Hizmet Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin 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 doğrultusunda, Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2242 Ada 21-22 Parsellerin Açık Pazar Alanından Belediye Hizmet Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONU 2 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2242 Ada 21-22 Parsellerin Açık Pazar Alanından Belediye Hizmet Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür." RAPOR KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARAR EKİ: Bilgi Paftaları (2 Sayfa)

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

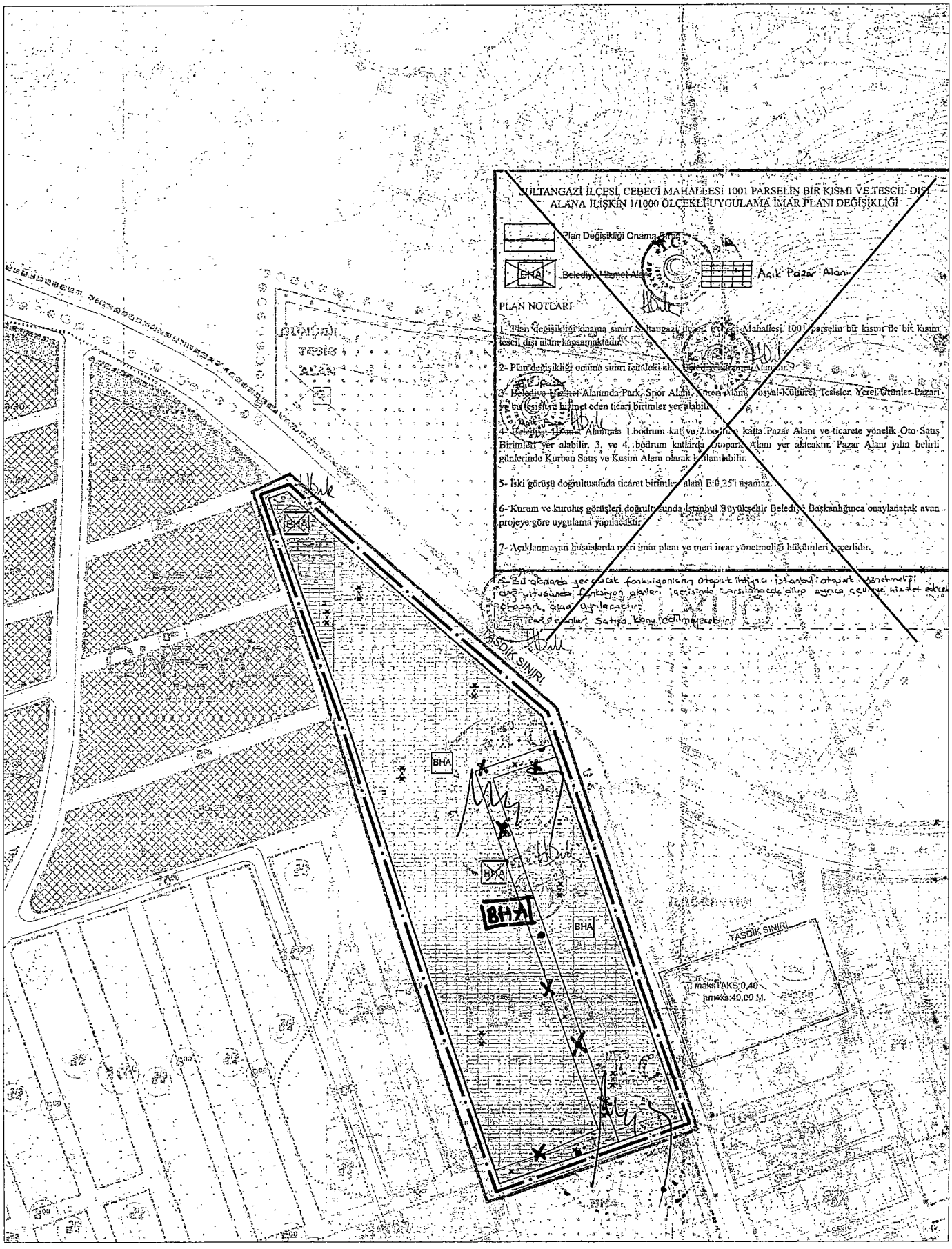
KABUL: NURCAN ÖZTÜRKMEN, MUSTAFA BAŞTAŞ, KUDURET KAYRAN, YASİN GAZİ, MEHMET YİĞİT, OKTAY BİRİNCİ, ONUR UYGUN, ADEM İNCE, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, KEMAL EYYÜPOĞLU, İMDAT KAMACI, YILMAZ DURMUŞ, CENGİZ SARICA, HASAN ESAT İLHAN, NİLGÜN KOCA, EROL KOÇ, MEHMET FATİH ALIŞ, MELİKE KIRTAY KARA, HAMDULLAH ALTINTOP, ALİCAN AYDIN, YUSUF KIZILDAĞ, AHMET DEMİRAY, HÜSEYİN ALAGÖZ, BATTAL ISIRKAN, MURAT ATBAKICI, UMUT ÖZTÜRK, MEHMET KİŞMİR, FAHRETTİN YÜREK, MİTHAT ÇELİK, BELGİN POYRAZ, EROL ODABAŞ, ZEKİ GÖRER, NİHAT DEMİR, YARCAN TAN, NEVZAT ALTUN, FATİH SAYIN, YAŞAR KOÇYİĞİT, ENVER HAMZAOĞLU, KEMAL KARUÇ,

BULUNMAYANLAR: ORHAN DEMİRBAŞ,YASEMİN BATUR, OKTAY ŞAMDANLI, HALİT KOLLİK

Alican AYDIN	**Melike KIRTAY KARA**	**İmdat KAMACI**
Meclis Kâtibi	Meclis Kâtibi	Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
12.05.2022
Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
20/05/2022
Sayı: 3611


SULTANGAZİ İLÇESİ, CEBECİ MAHALLESİ 1001 PARSELİN BİR KISMI VE TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Değişikliği Onama Sınırı
BHA
Belediye Hizmet Alanı
Açık Pazar Alanı
PLAN NOTLARI
1- Plan değişikliği onama sınırı Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi 1001 parselin bir kısmı ile bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.
2- Plan değişikliği onama sınırı içindeki alan Belediye Hizmet Alanıdır.
3- Belediye Hizmet Alanında Park, Spor Alanı, Kütüp Alanı, Sosyal-Kültürel Tesisler, Yerel Ürünler Pazarı ve bu tesislere hizmet eden ticari birimler yer alabilir.
4- Belediye Hizmet Alanında 1.bodrum kat ve 2.bodrum katta Pazar Alanı ve ticarete yönelik Oto Satış Birimleri yer alabilir. 3. ve 4. bodrum katlarda Otopark Alanı yer alacaktır. Pazar Alanı yılın belirli günlerinde Kurban Satış ve Kesim Alanı olarak kullanılabilir.
5- İski görüşü doğrultusunda ticaret birimleri alanı E:0,25'i aşamaz.
6- Kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
7- Açıklanmayan hususlarda meri imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Bu alanlarda yer alacak fonksiyonların otopark ihtiyacı İstanbul otopark yönetmeliği doğrultusunda fonksiyon alanları içerisinde karşılanacak olup ayrıca çevreye hizmet edecek otopark alanı uygulacaktır.
- Ticari alanlar satışa konu edilmeyecektir.
TASDİK SINIRI
BHA
BHA
BHA
BHA
TASDİK SINIRI
maks TAKS:0,40
hmaks:40,00 M.

VE TESCİL DIŞI
İŞİKLİĞİ

r kısmı ile bir kısım

Yerel Ürünler Pazarı

te yönelik Oto Satış
ı Alanı yılın belirli

ıca onaylanacak avan

idir.

Yönetmeliği
ve hizmet edecek

SULTANGAZİ İLÇESİ, CEBECİ MAHALLESİ 2242 ADA 21,22 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

BHA BELEDİYE HİZMET ALANI

~~İDARİ HİZMET ALANI (İSKİ HİZMET ALANI)~~

PLAN NOTLARI

- Plan değişikliği onama sınırı Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi, 2242 Ada 21,22 parsellerin tamamını kapsamaktadır.
- Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki Cebeci Mahallesi, 2242 Ada 21 parselin bir kısmı Açık Pazar Alanından çıkarılarak kısmen Belediye Hizmet Alanı'na, kısmensede İdari Hizmet Alanı'na; Cebeci Mahallesi 2242 Ada 22 parselin ise tamamı Açık Pazar Alanından çıkarılarak Belediye Hizmet Alanı'na alınmıştır.
- Belediye Hizmet Alanında Park, Spor Alanı, Tören Alanı, Sosyal-Kültürel Tesisler, Yerel Ürünler Pazarı, Kapalı Pazar Alanı, Bölge Otoparkı ile Otosatış Birimleri ve bu tesislere hizmet eden ticari birimler yer alabilir. Bu ticari birimler toplam inşaat alanının %20'sini aşamaz.
- Kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Belediye Hizmet Alanında Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesisi yer alabilir.
- İSKİ görüşü doğrultusunda ~~planda İdari Hizmet Alanı'na alınmış olan alan İSKİ Hizmet Alanı olarak kullanılacaktır.~~
- Açıklanmayan hususlarda meri imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Bu alanlarda yer alacak fonksiyonların otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda fonksiyon alanları içerisinde karşılanacak olup ayrıca çevreye hizmet edecek otopark alanı ayrılacaktır.

SINIRININ 12 PARSEL ile 13 PARSELİN KADASTRAL SINIRINDAN GEÇECEK ŞEKİLDE DÜZELTİLMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLİNDİR.

LEJANT

AÇIK PAZAR ALANI

BHA BELEDİYE HİZMET ALANI

PLAN NOTU:

- Tasdik sınırı içerisindeki alan Açık Pazar Alanı ve Belediye Hizmet Alanıdır.
- Açıklanmayan hususlarda meri Plan Şartları ve meri İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

TASDİK SINIRI