SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:05.07.2022
KARAR NO:62
KONU: İmar Plan Değişikliği (50. Yıl Mahallesi, 3795 ada 1 Parsel)

Belediye Meclisinin 05.07.2022 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer İmar Komisyonu 6 no'lu Raporu İmar Plan Değişikliği (50. Yıl Mahallesi, 3795 ada 1 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 6 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Değişikliği (50. Yıl Mahallesi, 3795 ada 1 Parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 29.06.2022-E.123160 sayılı İmar Plan Değişikliği (50. Yıl Mahallesi, 3795 ada 1 Parsel) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 26.05.2022 tarihli ve 115540 sayılı dilekçe ve eki.
TALEP: İlgi dilekçe ve ekinde 50. Yıl Mahallesi 3795 ada 1 parselde öğrenci yurdu yapılmak istenildiğinden bahisle özel anaokulundan özel sosyal tesis alanına alınması talep edilmiştir.
MÜLKİYET BİLGİSİ: 50. Yıl Mahallesi 3795 ada 1 parsel sayılı taşınmaz Şahıs mülkiyetindedir.
KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 10.06.2022 tarih ve 20220704841 sayılı yazısı ile;"...Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifleri, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacak olup, mezkur alana ait mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımızı gösterir harita yazımız ekinde gönderilmektedir. Ayrıca yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftadaki her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." denilmektedir.
İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 21.06.2022 tarih ve 914305 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu, parsel alanın Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından onanan, Mayıs ayı 2003 onay tarihli, "Gaziosmanpaşa İlçesi 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonuna Esas Jeoloji-Jeoteknik Etüt Raporu" projesi kapsamında olup,
"TRF-YU (Trakya Formasyonu-Yerleşime Uygun Alanlar)" ile gösterilen lejantlı alanlar içerisinde kalmaktadır. İlgili alan ait olan 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Harita ve raporları yazımız ekinde bulunmaktadır. Söz konusu raporda belirtilen, karşılaşılabilecek problemlerle ilgili hususlar, planlama ve inşaat aşamalarında uyulması ve uygulanması gereken önlem ve öneriler aşağıda sunulmuştur. Buna göre; "TRF-YU (Trakya Formasyonu-Yerleşime Uygun Alanlar)" ile gösterilen lejantlı alanlar için; "Trakya Formasyonu ile temsil edilen alanlardır. Bu alanlarda eğim %30'un altında olup, inceleme alanının en sağlam zeminlerini teşkil etmektedir. Üst seviyeleri 2-4 m arası tamamen ayrışmış kaya ve yerel olarak 1-2 m'yi geçmeyen yapay dolgular yer almaktadır. Uygulama sırasında bu birimler sıyrılarak yapı temelleri homojen sertlikte kaya ortamına oturtulmalıdır." denilmektedir. Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen

hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde 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 koşuluyla, ilgi yazı talebi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan ve 1/1000 Uygulama İmar Plan Değişikliği konu ile ilgili yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk bilgileri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir. Milli Eğitim Bakanlığı Sultangazi İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'ne 09.06.2022 tarih ve 118257 sayılı yazı ile görüş sorulmuş olup tarafımıza dönüş yapılmamıştır. İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 24.06.2022 tarih ve 953232sayılı yazısı ile;"... İstanbul İli Sultangazi İlçesi, 50. Yıl Mahallesi, 3795 ada 1 parselin 24.01.2011 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 30.12.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Özel Anaokulu Alanı olarak planlandığı ve 13.09.2013 t.t.'li plan tadilatı ile ''Esentepe Mahallesi 3795 ada 1 parselde TAKS:0.20 KAKS:0.60 olup ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır." Plan notu ilave edildiği belirtilerek, öğrenci yurdu yapılması amacıyla Özel Sosyal Tesisler Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve TAKS:0.40 KAKS:1.20 yapılanma koşullarında Özel Sosyal Tesis (YURT) Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı tekliflerinin; 30.12.2011t.t.'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı'nda teklife konu parsel için belirlenen çekme mesafelerine uyulması, 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu ile güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren minimum 3 metre çekilerek imar istikametinin bilgi paftasında gösterildiği şekilde kırılması (köşe kırıklığı) ve gerekli yol terklerinin yapılması, · ''Otopark ihtiyacı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Otopark Yönetmeliği doğrultusunda parsel bünyesinde karşılanacaktır." plan notu eklenmesi, · ''Özel Anaokulu Alanı"nın iptal edilmesinin yaya erişim mesafelerini arttırarak araçlı ulaşımı teşvik etmemesi için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26-3.b. maddesi gereğince değerlendirilmesi, hususlarının yerine getirilmesi şartıyla fonksiyon olarak plan bütününde değerlendirilmesi gerekmekte olup teklif yapılaşma şartlarının bölgesel ulaşım sistemine ilave yük getireceği belirlendiğinden yapılaşma şartları açısından uygun bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 20.06.2022 tarih ve 121020 sayılı yazısı ile;"... Sultangazi İlçesi,50. Yıl Mahallesi 3795 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 13.06.2022 tarih ve 119400 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu plan değişikliğine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifleri incelenmiş olup, müdürlüğümüzce uygun bulunmuştur." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.06.2022 tarihli ve 119874 sayılı yazısı ile;"... 50. Yıl Mahallesi 3795 ada 1 parselde yapılacak olan plan değişikliği teklifi, yapılaşma koşulları, yapı yaklaşma ve çekme mesafeleri gibi hususlar yönünden Müdürlüğümüzce itiraza konuya rastlanılmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 13.06.2022 tarih ve 119491 sayılı yazısı ile;"... Sosyal Tesis Alanları; sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı ve ilgili alt fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu doğrultuda, müdürlüğünüzce hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişiklikleri incelenmiş ve müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamakta olup müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 22.06.2022 tarih ve 121710 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği tekliflerinize 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde Müdürlüğümüz uhdesinde kalan konular hususunda herhangi bir itirazımız bulunmamaktadır." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda "Otopark ihtiyacı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Otopark Yönetmeliği doğrultusunda parsel bünyesinde karşılanacaktır." plan notu eklenmiş olup, bahse konu Sultangazi İlçesi 50. Yıl Mahallesi 3795 ada 1 parsel sayılı taşınmazda yer alan Özel Anaokulu Alanının Özel Sosyal Tesis (Yurt) Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.
SONUÇ: Sultangazi İlçesi 50. Yıl Mahallesi 3795 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi 50. Yıl Mahallesi 3795 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre karara bağlanması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONU 6 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi 50. Yıl Mahallesi 3795 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre 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, ORHAN DEMİRBAŞ, MEHMET YİĞİT, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, KEMAL EYYÜPOĞLU, İMDAT KAMACI, YILMAZ DURMUŞ, ONUR UYGUN, NİLGÜN KOCA, EROL KOÇ, ALİCAN AYDIN, YUSUF KIZILDAĞ, AHMET DEMİRAY, MURAT ATBAKICI, UMUT ÖZTÜRK, CENGİZ SARICA, MEHMET KİŞMİR, FAHRETTİN YÜREK, . FATİH SAYIN.

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

BULUNMAYANLAR: MUSTAFA BAŞTAŞ, ADEM İNCE, KUDURET KAYRAN, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, HASAN ESAT İLHAN, YASEMİN BATUR, YASİN GAZİ, MELİKE KIRTAY KARA, HÜSEYİN ALAGÖZ, MEHMET FATİH ALIŞ, HAMDULLAH ALTINTOP, OKTAY ŞAMDANLI, BATTAL ISIRKAN, YAŞAR KOÇYİĞİT.

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

Orhan DEMİRBAŞ
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
05.07.2022

Mehmet YİĞİT
Belediye Başkan Vekili

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
08.07.2022
Sayı: 5119