SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:08.09.2022
KARAR NO:69
KONU: İmar Plan Değişikliği (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İlavesine yönelik yapılan itiraz/itirazlar)

Belediye Meclisinin 08.09.2022 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Komisyonu 7 no'lu Raporu İmar Plan Değişikliği (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İlavesine yönelik yapılan itiraz/itirazlar) meclise hitaben okundu.

İMAR KOM. 7 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Değişikliği (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İlavesine yönelik yapılan itiraz/itirazlar)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 05.09.2022-E.137426 sayılı İmar Plan Değişikliği (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ve Plan Notu İlavesine yönelik yapılan itiraz/itirazlar) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: a) 03.08.2022 tarih ve 1139497 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ve eki Meclis Kararı. b) 31.08.2022 tarihli ve 20220948440 sayılı İSKİ itiraz yazısı c) 02.09.2022 tarihli 35 adet vatandaş dilekçesi

TALEP: İlgi (a) yazısı ile 30.12.2011-24.112013-24.07.2017 tt'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planının 5 no.lu kademeli inşaat artışı hükümlerine yönelik uygulamada karşılaşılan sorunların ortadan kaldırılması gerekçeleriyle yeniden düzenlenmesi ve bölge planına imar hakkı transferine yönelik ilave plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan UİP-34846360 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 18.05.2022 tarih ve 654 sayılı İBB Meclis Kararı ile uygun görülmüş olup 26.05.2022 tarihinde tadilen onaylandığı belirtilerek gereği için tarafımıza iletilmiştir. Onaylı plan yasa gereği Belediyemiz 3.Kat koridorunda 1 ay süre ile (04.08.2022–02.09.2022 tarihleri arasında) ilan edilmek üzere askıya çıkarılmış olup ilgi (b) İSKİ itiraz yazısı ile ve ilgi (c) 02.09.2022 tarihli 35 adet dilekçe ile askıdaki plana itiraz edilmiştir.

26.05.2022 ONANLI 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 tevhit edilmesine rağmen oluşan yeni

parselin 600 m² den küçük olması halinde 600 m² ye 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 T4 Ticaret, T5 konut+ticaret alanı ve konut alanı fonksiyonu olan alanlar (Zemin+7 Normal Kat)'ı geçemez ve mevcut yapı nizamı korunarak yapılaşabilir. Minimum bina ölçüleri sağlanamadığı durumlarda blok etüdünü yapmaya Müdürlüğü yetkilidir. 1200 m² den büyük parsel oluşması halinde çekme mesafeleri minimum 3 metre, minTAKS:0.30 maksTAKS:0.60 Yençok:(Zemin+12 Normal Kat), olacak şekilde uygulanacaktır. Farklı irtifa, fonksiyon ve nizama sahip parseller tevhid edilebilecek olup fonksiyon oranları korunacaktır. - 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. 6.00m2), 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. Donatı alanının oranı, kadastral parsel alanının %40 oranına tamamlandıktan sonra uygulama yapılır. - Kooperatifler, siteler veya toplu yapı şeklinde yapılaşmış parseller ile 2647 ada 1 parsel , 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, çekme mesafelerini ve cephe detaylarını belirlemeye İlçe belediyesi yetkilidir. Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otopark, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir. - Bu uygulamalar esnasında tevhid sonucu oluşan parselde hesaplanan inşaat alanı artış oranından veya kooperatifler, siteler veya toplu yapışeklinde yapılaşmış parsellerde hesaplanan artış oranının yalnızca bir tanesinden faydalanılabilir. - Yukarıdaki hükümler havza dışı alanlarda geçerli olup havza içinde kalan parseller tevhid edildiği taktirde meri imar planında belirlenen emsal değerini hiçbir şekilde aşamayacak olup plana göre hesaplanacak inşaat alanı çekme mesafeleri min 3 metre, min.TAKS:0.30 maksTAKS:0,60 Yençok:Zemin+12 Normal Kat şekilde uygulama yapılabilir. - Tevhid şartı aranmaksızın plan sınırları içerisindeki tüm parsellerde binanın kot aldığı noktanın altında yer alacak ve meri imar mevzuatına göre zorunlu olan otoparklar ile ilave otoparklar yapılabilir. Bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınaklar vb. ortak alanlar ruhsatlarında belirtilen toplam inşaat alanına dahil değildir. Açığa çıkmayan bodrum katlar iskan edilemez ancak zemin katın ticaret olması durumunda depo ve eklenti olarak kullanılabilir. Çatı arası piyes normal kat olarak yapılır. Tam kattan sonra çatı arası piyesi kesinlikle yapılamaz. İskan edilemeyen bodrum katın su basman kotu 0.70 m olarak uygulanacaktır. Çatı katının normal kat olarak projelendirildiği binalarda, çatı betonarme yapılacaktır. Mahya yüksekliği 1.50 m'yi aşamaz. Çatı örtüsü altında kullanım olmayacaktır. İmar Hakkı Transferi Yapılacak Alanlara İlişkin Plan Notları: 1. İmar hakkı transferi 30.12.2011 tasdik tarihli plan sınırları içerisinde uygulanacaktır. 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. 2.1. Kamuya hizmet etmek üzere ayrılan donatı alanlarında kalan, özel mülkiyete konu parsellerin/hisselerin, parselin içinde kalmak kaydıyla donatı alanının m²'si değiştirilmeden, ilgili kurumdan 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 vb. 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 3 metre min TAKS:0,30 maks TAKS:0,60 Yençok:Zemin+12 Normal 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. İçmesuyu havza sınırları dışından içmesuyu havza sınırları içinde kalan alanlara hiçbir şekilde imar hakkı transfer edilemez. 5. İmar hakkı transferinden yararlanacak olan parsellerde; DOP kesintisi minimum %40'a tamamlandıktan sonra kalan kısım kadarı imar hakkı transferine konu edilebilir. 6. İmar hakkı transfer edilen parselde hesaplanan meri inşaat alanının en fazla %50 oranında artırabilir. Bu parsellerde 14.06.2014 onanlı plannotu tadilatı ile getirilen '3 emsali geçemez' şartı uygulanamaz. Meri plana göre emsal değeri belirtilen parsellerde minimum TAKS:0.30 maksimum TAKS:0.60 Yençok: Zemin+12 Normal Kat aşılamaz. 7. Plan onama sınırı içinde meri imar planına göre bu plan notu onaylanmadan önce 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. Tabii ve tasfiye edilmiş 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.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: 1. İlgi (b) İSKİ itirazı ile; ''Plan sınırları içerisinde yer alan ve içmesuyu havzası sınırlarında kalan alanlarda imar hakkı transferi yapılamaz.", ''İçmesuyu havza sınırları dışından içmesuyu havza sınırları içinde kalan alanlar da hiçbir şekilde imar hakkı transfer edilemez ve bu alanlarda parsellerin tevhid edilmesi halinde meri imar planında belirlenen emsal değerlerinin hiçbir şekilde aşılamaz." hükümlerinin eklenmesi ve ''Meri planda yapılaşmaya açık olan alanlarda farklı yapılaşma değerleri bulunması nedeniyle ilave edilecek plan notlarında yanlış uygulamalara sebebiyet verilmemesi açısından içmesuyu havza alanları içinde herhangi bir TAKS, KAKS veya yükseklik değeri belirtilmemesi gerekmektedir." şeklindeki taleplere uyulmadığı, onaylı plan notlarının tamamına yakınında TAKS, KAKS veya yükseklik değerlerinin verildiğinden bahsedilmiştir. Müdürlüğümüzce yapılan ilgi(İSKİ) itirazın gerekçeleri incelenmiş olup ibb başkanlığınca onanan 26.05.2022 tasidk tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu değişikliğinde ''Yukarıdaki hükümler havza dışı alanlarda geçerli olup havza içinde kalan parseller tevhid edildiği taktirde meri imar planında belirlenen emsal değerini hiçbir şekilde aşamayacak olup plana göre hesaplanacak inşaat alanı çekme mesafeleri min 3 metre, min.TAKS:0.30 maksTAKS:0,60 Yençok:Zemin+12 Normal Kat şekilde uygulama yapılabilir." şeklinde olup havza sınırları içerisinde nüfus yoğunluğunu artırmaya yönelik olmadığı aşikardır. Ayrıca havza sınırları dahilinde olan taşınmazlarda yapılacak olan toplulaştırma, tevhid veya ada

birleştirmeleri uygulamalarında havza içi alanlarda herhangi bir imar artışı söz konusu olmayıp ayrıca havza içine imar transferi yapılamamaktadır. Bu sebeple söz konusu itiraz Müdürlüğümüzce uygun görülmemektedir. İlgi (c) vatandaşlara ait 35 adet itiraz dilekçelerinde yapılan incelemelerde, dilekçelerin muhteviyatlarının aynı olduğu yani matbu evrak ile vatandaşlarımızın askıdaki plan notuna itiraz ettiği görülmüştür. Yapılan teknik incelemede vatandaşların "Eski Habibler Mahallesine ve Sultangazi'nin tüm mahallelerine verilen hakların Merkez Habibler Bölgesine de verilmesi" hususunda talepleri olduğu görülmüştür. Bu itirazlara yönelik yapılan müdürlük değerlendirmesinde ise; 30.12.2011 - 24.11.2013 ve 24.07.2017 t.t. 1/1000 ölçekli Sultangazi U.İ.P'nın 5 no'lu plan notu değişikliği ve imar hakkı transferine yönelik ilave plan notların eklenmesine ilişkin 26.05.2022 onanan bu plan notu tadilatının uygulama sınırı 30.12.2011 t.t. 1/1000 ölçekli Sultangazi U.İ.P sınırlarını kapsamaktadır. Ayrıca ilçemizin bir kısmının havza koruma alan sınırlarında kalmasından dolayı ilgili kurumlardan bu plan notuna yönelik görüş istenmiştir. Bu kapsamda 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 yapışeklinde 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." denildiği görülmüştür. Bu kapsamda vatandaşlarımızın itiraz konuları değerlendirildiğinde bahsekonu merkez habibler bölgesinin büyük bir kısmının havza sınırı içerisinde kaldığı az bir kısmının ise havza sınırı dışında kaldığı görülmüştür. Havza Sınırları içerisinde kalan parseller yönünden 26.05.202 onanlı plan notu İSKİ Kurum görüşü doğrultusunda hazırlanmıştır. Plan notu değişikliği ve ilçemiz sınırlarında mer'iyette olan plan notlarında merkez habibler olarak tanımlanın bölgedeki havza içinde kalan taşınmazların imar artışından faydalanması mümkün değildir. Dolayısıyla havza içerisinde kalan taşınmazların imar artışı söz konusu değildir. Ayrıca İmar hakkı transferine yönelik plan notunun 4. Maddesinde" İçmesuyu havza sınırları dışından içmesuyu havza sınırları içinde kalan alanlara hiçbir şekilde imar hakkı transfer edilemez."şeklinde tariflenmektedir. Sonuç olarak taşınmaz malikleri itirazları değerlendirildiğinde; 137784-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2878 Ada 7 parsel sayılı taşınmazda (Hanife YUVAKGİL), 137791-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 909 parsel sayılı taşınmazda (İzzet YUVAKGİL), 137856-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2872 Ada 6 parsel sayılı taşınmazda (İsmail Hakkı Avcılar), 137779-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2885 Ada 26 parsel sayılı taşınmazda (Mehmet Yuvakgil), 137780-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2878 Ada 6 parsel sayılı taşınmazda (Keziban Nalbas), 137775-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile 2878 ada 10 ve 11 parsel sayılı taşınmazlarda (Muhammet Emre Yuvakgil), 137798- 02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2872 Ada 5 parsel sayılı taşınmazda (Nurettin Aksu), 137792-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2873 Ada 11 parsel sayılı taşınmazda (Erol Altuntaş), 137785-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2878 Ada 10,11 parsel ve 909 parsel sayılı taşınmazda (Mehmet Ali Yuvakgil), 137782-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2878 Ada 7, 8 ve 2886 ada 3 parsel, 3576 ada 6 parsel ve

909 parsel sayılı taşınmazlarda (İzzet Yuvakgil), 137777-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2873 Ada 14 parsel sayılı taşınmazda (Rıdvan Acar), 137747-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2885 Ada 15 parsel sayılı taşınmazda (Orhan Yazıcılar), 137808-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2886 Ada 1,12,13 parsel sayılı taşınmazlarda (Yurdagül Öztürk), 137795-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2886 Ada 2 parsel sayılı taşınmazda (Mehmet Özgen), 137803-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2872 Ada 7 parsel sayılı taşınmazlarda (Necmettin Başçil), 137807-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 918 parsel sayılı taşınmazda (Süleyman Yuvakgil), 137814-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2886 Ada 1,12,13 parsel sayılı taşınmazlarda (Raziye Dönmeci), 137825-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2876 ada 1,2,3,4 parsel sayılı taşınmazlarda (Abdülkadir Onay), 137748-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile 137825-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2885 Ada 5 (Orhan Yazıcılar), 137805-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2886 Ada 1,13,12 parsel sayılı taşınmazlarda (Cemile Benden), 137769-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile (İsmet Aras), 137770-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2876 Ada 7 parsel sayılı taşınmazda (Özcan Aras), 137773-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2876 Ada 7 parsel sayılı taşınmazda (Tekin Aras), 137778-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2876 Ada 6,10,11 parsel sayılı taşınmazlarda (Turan Aras), 137776-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 3576 Ada 6 parsel sayılı taşınmazda (Mustafa Nalkaş), 137783-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2872 Ada 7 parsel sayılı taşınmazda (Musa Başçil), 137797-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2872 Ada 8 parsel sayılı taşınmazda (İhsan Başçil), 137800-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2886 Ada1,12,13 parsel sayılı taşınmazlarda (Gülcan Çetin), 137858- 02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2876 Ada 12 parsel sayılı taşınmazda (Halil Aktaş) İtiraza konu Tapuda Cebeci Mahallesi Muhtelif Parsellerde kalan ekli liste ile detaylandırılmış taşınmazlarda Havza İçi Uzun Mesafe koruma alanı plan şartları geçerlidir. Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmede Bu plan notu ile havza içerisinde imar artışına yönelik herhangi bir madde bulunmadığından ve bu plan notundaki "Deprem riskine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasına katkı sağlamak amacıyla üzerinde riskli bina bulunan havza alanı dışında kalan...."ve "Yukarıdaki hükümler havza dışı alanlarda geçerli olup havza içinde kalan parseller tevhid edildiği taktirde meri imar planında belirlenen emsal değerini hiçbir şekilde aşamayacak olup meri plana göre hesaplanacak inşaat alanı çekme mesafeleri min 3 metre, min.TAKS:0.30 maksTAKS:0,60 Yençok: Zemin+12 Normal Kat şekilde uygulama yapılabilir." hükümlerinden dolayı 12.07.2013 t.t. Sultangazi ilçesi HİPA Plan hükümlerine göre yapılaşma koşullarına sahiptir. Bu taşınmazda herhangi bir imar artışı söz konusu olamaz. Söz konusu itirazlar Müdürlüğümüzce uygun görülmemektedir. 137794-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2878 Ada 6 parsel sayılı taşınmazda (Mustafa Avcılar), 137809-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 28768 Ada 15 parsel sayılı taşınmazda (Selvinaz Kaytaz), 137826-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 3579 Ada 3,4,12,13,14 parsel sayılı taşınmazlarda (Abdülkadir Onay), 137789-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 3579 Ada 1 parsel sayılı taşınmazda (İlker Aksu), 137801-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile Cebeci Mahallesi 3579 Ada 1 parsel sayılı taşınmazda (İsmail Yazıcı), 137799-02.09.2022 tarih sayılı dilekçe ile 2878 Ada 14 parsel (Mustafa Avcılar), itiraza konu Tapuda Cebeci Mahallesi muhtelif parsellerde bulunan ekli liste ile detaylandırılmış taşınmazlar Havza dışında kalmakta olup Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmede "Deprem riskine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasına katkı sağlamak amacıyla üzerinde riskli bina bulunan havza alanı dışında kalan...." Hükmü gereği bahse konu 26.05.2022 onanlı plan notu değişikliği hükümlerine tabiidir. İtiraza konu taşınmazlar hâlihazırda söz konusu plan notu değişikliği hükümlerine tabii olduğundan söz konusu itirazlar Müdürlüğümüzce uygun görülmemektedir.

SONUÇ: 30.12.2011-24.11.2013-24.07.2017 tt'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planının 5 no.lu kademeli inşaat artışı hükümlerine yönelik uygulamada karşılaşılan sorunların ortadan kaldırılması gerekçeleriyle yeniden düzenlenmesi ve bölge planına imar hakkı transferine yönelik ilave plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan UİP-34846360 Plan İşlem Numaralı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine yapılan itirazların yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYONLARIN GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler ve ilgili mevzuat çerçevesinde; 30.12.2011-24.11.2013-24.07.2017 tt'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planının 5 no.lu kademeli inşaat artışı hükümlerine yönelik uygulamada karşılaşılan sorunların ortadan kaldırılması gerekçeleriyle yeniden düzenlenmesi ve bölge planına imar hakkı transferine yönelik ilave plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan UİP-34846360 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine yapılan itirazların yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilen ve müdürlüğün itirazların yerinde olmadığına dair görüşü Komisyonumuzca uygun görülmüştür

İMAR KOMİSYONU 7 NO'LU RAPORU KOMİSYONLARDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler ve ilgili mevzuat çerçevesinde; 30.12.2011-24.11.2013-24.07.2017 tt'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planının 5 no.lu kademeli inşaat artışı hükümlerine yönelik uygulamada karşılaşılan sorunların ortadan kaldırılması gerekçeleriyle yeniden düzenlenmesi ve bölge planına imar hakkı transferine yönelik ilave plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan UİP-34846360 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine yapılan itirazların yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilen ve müdürlüğün itirazların yerinde olmadığına dair görüşü Komisyonumuzca uygun görülmüştür. " RAPOR- KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

KABUL: NURCAN ÖZTÜRKMEN, MUSTAFA BAŞTAŞ, KUDURET KAYRAN, ORHAN DEMİRBAŞ, YASİN GAZİ, MEHMET YİĞİT, OKTAY BİRİNCİ, ONUR UYGUN, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, KEMAL EYYÜPOĞLU, İMDAT KAMACI, YILMAZ DURMUŞ, CENGİZ SARICA, HASAN ESAT İLHAN, NİLGÜN KOCA, MEHMET FATİH ALIŞ, HAMDULLAH ALTINTOP, ALİCAN AYDIN, AHMET DEMİRAY, HÜSEYİN ALAGÖZ, MURAT ATBAKICI, MEHMET KİŞMİR, FAHRETTİN YÜREK, BELGİN POYRAZ, EROL ODABAŞ, ZEKİ GÖRER, HALİT KOLLİK, NEVZAT ALTUN, NİHAT DEMİR, YARCAN TAN, FATİH SAYIN, YAŞAR KOÇYİĞİT, KEMAL KARUÇ.

BULUNMAYANLAR: YASEMİN BATUR, ADEM İNCE, OKTAY ŞAMDANLI, EROL KOÇ, MELİKE KIRTAY KARA, YUSUF KIZILDAĞ, BATTAL ISIRKAN, UMUT ÖZTÜRK, MİTHAT ÇELİK, ENVER HAMZAOĞLU.

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

Orhan DEMİRBAŞ
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
08.09.2022
Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
13/09/2022
Sayı: 7950