SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:08.12.2022
KARAR NO:115
KONU: İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mah. 2161 ada 31 parsel, Malkoçoğlu Mah. 695 ada 1 parsel)

Belediye Meclisinin 08.12.2022 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Komisyonu 9 no'lu Raporu İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mah. 2161 ada 31 parsel, Malkoçoğlu Mah. 695 ada 1 parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 9 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mah. 2161 ada 31 parsel, Malkoçoğlu Mah. 695 ada 1 parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 30.11.2022-E.159009 sayılı İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mah. 2161 ada 31 parsel, Malkoçoğlu Mah. 695 ada 1 parsel) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 25.08.2022 tarihli ve 135333 sayılı yazı.

TALEP: İlgi yazı ile Cebeci Mahallesi, 2161 ada 31 parselde Belediyemize ait bina bulunması nedeni ile parselin bitişiğinde bulunan 2161 ada 30 parsel ile aynı fonksiyon alanına alınması ve eşdeğer alan olarak Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parselin park alanına alınması hususunda gerekli işlemlerin başlatılması için başkanlık oluru alınarak gereği için tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Cebeci Mahallesi 2161 ada 31 parsel ile Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar; Sultangazi Belediyesi mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 12.10.2022 tarih ve 20221133137 sayılı yazısı ile;"...Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifleri ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde idaremizce esas alınacak olup, mezkur alana ait mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımızı gösterir veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Planlama alanı içinde yapılacak plan değişikliğinde mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır. Ayrıca yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftadaki her 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 07.11.2022 tarih ve 1652418 sayılı yazısı ile;"... Planlama alanları, Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından hazırlatılmış 21.02.2005 onay tarihli, 1/1000 ölçekli İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında kalmakta olup, · Cebeci Mahallesi, 2161 ada 31 parsel ise; GNF-YÖ2" (Güngören

Formasyonu-Yerleşime Önlemli Alanlar) lejantlı alanda, · Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parsel ise; ''TRF-YU" (Trakya Formasyonu-Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alanda kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda; ''TRF-YU" (Trakya Formasyonu-Yerleşime Uygun Alanlar) 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." Denilmekte, ''GNF-YÖ2" (Güngören Formasyonu-Yerleşime Önlemli Alanlar) lejantlı alanlar için; ''Güngören Formasyonu ile temsil edilen alanlardır. Eğime bağlı olarak yer yer stabilite problemleri ile şişme, oturma, taşıma kapasitesi problemleri beklenmektedir. Bu alanlarda yapılacak parsel bazında zemin etütler ayrıntılı çalışılarak yukarıda belirtilen risklerin ortadan kaldırılmasına yönelik gerekli önlemler saptanmalı ve yapılaşma kriterleri ortaya konulmalıdır." denilmekte, bu alanlarda ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde dikkate alınması, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, '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. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir. İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 31.10.2022 tarih ve 1659473 sayılı yazısı ile;"... Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi, 3161 ada 31 parselin Parklar ve Dinlenme Alanından, Konut+Ticaret Alanına (T5), Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parselin Belediye Hizmet Alanından Parklar ve Dinlenme Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Teklifi; · Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Madde (b) Bendinde sosyal altyapı niteliğindeki belediye hizmet alanı fonksiyonunun iptal edilmesinin ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabileceğinin belirtildiği ve ''Belediye Hizmet Alanının" iptal edilmesinin hizmet etki alanı ve erişim mesafelerini arttırarak araçlı ulaşımı teşvik edeceği, · İptal edilen Parklar ve Dinlenme Alanı yerine önerilen 695 ada 1 parselin aynı hizmet etki alanında olmadığı, · Parklar ve Dinlenme Alanının T5 Ticaret+Konut Alanına alınarak yapılaşmaya açılmasının ulaşım taleplerini arttırarak ulaşım sistemine ilave yük getireceği, Belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 11.10.2022 tarih ve 146900 sayılı yazısı ile;"... Cebeci Mahallesi, 2161 ada 31 parsel ve Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parsele hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifleri talebinize istinaden incelenmiş olup müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 01.11.2022 tarih ve 152047 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu parsellere ilişkin teklif edilen plan değişiklikleri Müdürlüğümüzce uygun görülmüş." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.10.2022 tarihli ve 151720 sayılı yazısı ile;"... Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki Cebeci Mahallesi 2161 ada 31 parselin Konut+Ticaret Alanı (T5) ve Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parselin ise Parklar ve Dinlenme Alanlarına alınması ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, plan değişikliğinin yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 12.10.2022 tarih ve 147359 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu plan değişikliği müdürlüğümüzce incelenmiş olup, plan değişikliğine yönelik sakıncalı bir durum bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün

17.10.2022 tarih ve 147566 sayılı yazısı ile;"... Cebeci Mahallesi, 2161 ada 31 parselde Belediyemize ait bina bulunması nedeni ile parselin bitişiğinde bulunan 2161 ada 30 parsel ait ekteki plan notu ilavesi tekliflerine yönelik imar plan değişikliği tekliflerine esas Müdürlüğümüzce olumsuz görüşümüz bulunmamaktadır." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Söz konusu talep Cebeci Mahallesi 2161 ada 31 parsel ile Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parsele yönelik olup parsellerin mülkiyeti kamuya ait olduğundan bahse konu plan değişikliği kamu yararı göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2161 ada 31 parselin Konut+Ticaret Alanına Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parselin Belediye Hizmet Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 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, Üzerinde hizmet tesisi bulunan Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2161 ada 31 parselin Konut+Ticaret Alanına, BHA fonksiyonunda bulunan Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parsel ile bir kısım tescil harici alanında bilgi paftasında olduğu şekliyle park alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONU 9 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Üzerinde hizmet tesisi bulunan Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2161 ada 31 parselin Konut+Ticaret Alanına, BHA fonksiyonunda bulunan Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parsel ile bir kısım tescil harici alanında bilgi paftasında olduğu şekliyle park alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür." RAPOR- KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARAR EKİ: Bilgi Paftası (3 sayfa)

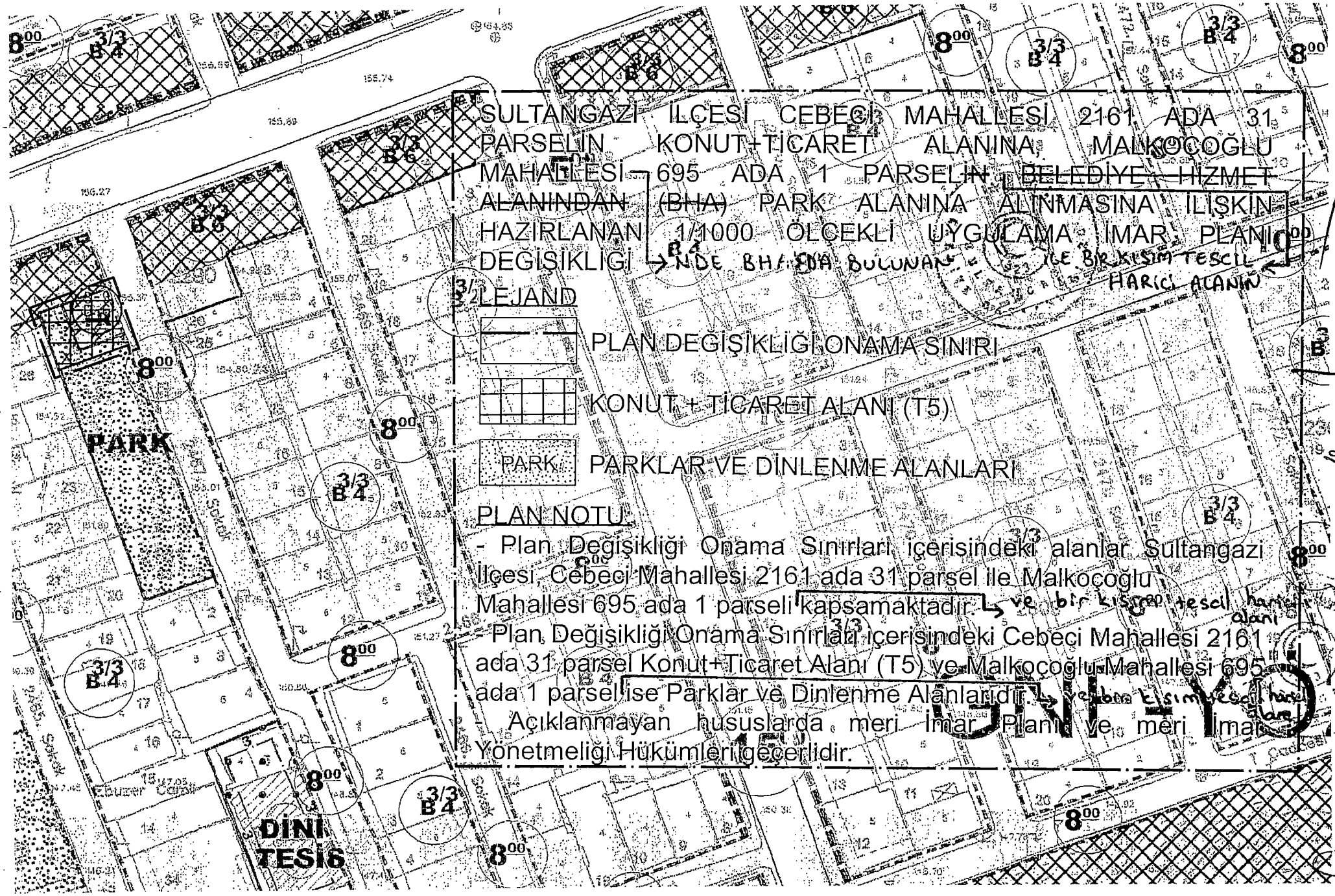
KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

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

Alican AYDIN	**Orhan DEMİRBAŞ**	**İmdat KAMACI**
Meclis Kâtibi	Meclis Kâtibi	Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
08.12.2022

Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı


SULTANGAZİ İLÇESİ CEBECİ MAHALLESİ 2161 ADA 31 PARSELİN KONUT+TİCARET ALANINA MALKOÇOĞLU MAHALLESİ 695 ADA 1 PARSELİN BELEDİYE HİZMET ALANINDAN (BHA) PARK ALANINA ALINMASINA İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
LEJAND
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
KONUT + TİCARET ALANI (T5)
PARK PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI
PLAN NOTU
- Plan Değişikliği Onama Sınırları içerisindeki alanlar Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi 2161 ada 31 parsel ile Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parseli kapsamaktadır.
- Plan Değişikliği Onama Sınırları içerisindeki Cebeci Mahallesi 2161 ada 31 parsel Konut+Ticaret Alanı (T5) ve Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parsel ise Parklar ve Dinlenme Alanlarıdır.
Açıklanmayan hususlarda meri İmar Planı ve meri İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
PARK
DİNİ TESİS
8.00
B 3/3 4

