SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:09.02.2023
KARAR NO:26
KONU: İmar Plan Değişikliği (Yayla Mh. 585-586 parsellerin tamamı,584-273 parsellerin bir kısmı)

Belediye Meclisinin 09.02.2023 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Komisyonu 11 no'lu Raporu İmar Plan Değişikliği (Yayla Mh. 585-586 parsellerin tamamı,584-273 parsellerin bir kısmı) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 11 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Değişikliği (Yayla Mh. 585-586 parsellerin tamamı,584-273 parsellerin bir kısmı)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 02.02.2023 E.178817 sayılı İmar Plan Değişikliği (Yayla Mh. 585-586 parsellerin tamamı,584-273 parsellerin bir kısmı) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: a) İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 26.01.2023 tarihli ve 69310907 sayılı yazısı. b) 27.01.2023 tarihli ve 177293 sayılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüz yazısı. c) İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 26.01.2023 tarihli ve 69310689 sayılı yazısı. d) 27.01.2023 tarihli ve 177280 sayılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüz yazısı.
TALEP: İlgi (a) yazı ile "İlçemiz Yayla Mahallesinde bulunan 585 parsel sayılı taşınmazın yüzölçümü 24.231 m2 olup, mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir. İmar planında eğitim alanı olan taşınmaz Bakanlığımıza tahsislidir. Söz konusu taşınmaz üzerinde işgaller mevcut olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce muvaffakatımız alınmadan yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir. Düzenlenen bu yapı kayıt belgeleri nedeniyle işgalcilerin işgallerine son verilememekte ve yapılmak istenen okullarımız yapılamamaktadır. Belirtilen taşınmaz üzerine okul yapılabilmesi için gerekli düzenleme ve çalışmaların yapılması hususu" talep edilmiştir. Yine ilgi (b) yazı ile Yayla Mahallesi eski 283 yeni 585 parselde bulunan 1980'li yıllardan beri işyeri olarak kullanılan yapıların yapı kayıt belgelerinin olması nedeni ile işgallerin kaldırılamadığından bahsedilmekte olup okul yapılabilmesi için yapıların bulunduğu alanın okul alanında çıkarılması talep edilmektedir. Ayrıca İlgi (c) ve (d) yazılar ile Yayla Mahallesinin okul ihtiyacı olduğundan bahisle Maliye hazinesi mülkiyetinde bulunan Yayla Mahallesi eski 283 yeni 586 parselin anaokulu alanına alınması talep edilmektedir. Bahse konu parsellere yönelik 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlanması hususunda 01.02.2023 tarihli ve 178347 sayılı Başkanlık Oluru alınmış olup 5000 ve 1000 ölçekli imar planları çalışılmış ve kurum görüşlerine çıkılmıştır. Bu sebeple bahse konu talep Yayla Mahallesi 585 ve 586 parsellerin tamamını ve 273 parsel ile eğitim tesis alanına eşdeğer alan olarak 584 parselin bir kısmını kapsayan 1/1000 ölçekli imar plan çalışmaları ve Yayla Mahallesi 585 ve 586 parsellerin tamamı ile eşdeğer alan olarak 584 parselin bir kısmını kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar plan çalışmaları Müdürlüğümüzce hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU: • Yayla Mahallesi, 0 ada 584 parsel sayılı taşınmazın plan değişikliğine konu olan bir kısmı 24.01.2011 tt.li 1/5000 Ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında Uzun Mesafeli Havza Koruma Alanında kalan Havza İçi Proje Alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin plan değişikliğine konu kısmı 12.07.2013tt.li 1/1000 ölçekli Havzaiçi Proje Alanı Uygulama İmar Planında E:0.25 Ticaret+KSS Alanında kalmaktadır. • Yayla Mahallesi, 0 ada 585 parsel sayılı taşınmaz 24.01.2011 tt.li 1/5000 Ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında 27.01.2020 tt.li 1/5000 plan değişikliği ile Eğitim Tesisi Alanında ve Uzun Mesafeli Havza Koruma Bandında; 12.07.2013 tt.li 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 27.01.2020 tt.li 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile Eğitim Tesisi Alanında ve kısmen Uzun Mesafeli Havza Koruma Bandında kalmaktadır. • Yayla Mahallesi 0 ada 273 parsel sayılı taşınmazın plan değişikliğine konu kısmı 24.01.2011 tt.li 1/5000 Ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında Uzun Mesafeli Havza Koruma Alanında kalan Havza İçi Proje Alanında; 12.07.2013 tt.li 1/1000 ölçekli Havzaiçi Proje Alanı Uygulama İmar Planında E:0,25 2 Kat Ticaret+KSS alanında ve kısmen yol alanında kalmaktadır. • Yayla Mahallesi 586 parsel 24.01.2011 tt.li 1/5000 Ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında 27.01.2020 tt.li 1/5000 plan değişikliği ile Kreş Alanında ve Uzun Mesafeli Havza Koruma Alanında; 30.12.2011 tt.li 1/1000 Ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında 27.01.2020 tt.li 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile Kreş Alanında kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Sultangazi İlçesi, Yayla Mahallesi; • 584 Parsel sayılı taşınmaz 1.117.471,88 m2 olup mülkiyeti davalıdır. • 586 Parsel sayılı taşınmaz 1.187,50 m2 olup Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. • 585 Parsel sayılı taşınmaz 24.231 m2 olup Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. • 273 parsel sayılı taşınmazın mülkiyet bilgilerine teknik bir sorun sebebiyle ulaşılamamıştır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU İŞLEMLER Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Alanda; • 585 Parsel Sayılı Taşınmazın Bir Kısmı Eğitim Tesis Alanından Yol Alanına ve E:0,25 2 Kat Ticaret+Küçük Sanayi Sitesi Alanına; • 273 Parsel Sayılı Taşınmazın Bir Kısmı E:0,25 2 Kat Ticaret+Küçük Sanayi Sitesi Alanından Yol Alanına; • 584 Parsel Sayılı Taşınmazın Bir Kısmı Yol Alanına Ve Eşdeğer Alan Olarak Eğitim Tesisi Alanına; • 586 Parsel Sayılı Taşınmazın Tamamı Kreş Alanından Anaokulu Alanına Alınmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlâk Müdürlüğünün 02.02.2022 tarih ve 178625 sayılı yazısı ile; "Yayla Mahallesi 585 parsel ve 586 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı değişiklikleri talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 02/02/2023 tarih ve 178672 sayılı yazısı ile "Söz konusu parsellere ilişkin teklif edilen plan değişiklikleri Müdürlüğümüzce uygun görülmüş olup, konu hakkında bilgi edinilmesi hususu" denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 02/02/2022 tarih ve 178679 sayılı yazısı ile; "Ticaret+Küçük Sanayi Alanının 10.00 m'lik yol cephesinden çekme mesafesinin 10.00m olarak işlenmesi hususu dikkate alınarak; Yapılacak olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifinde itiraza konu bir hususa rastlanılmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 02/02/2023 tarih ve 178820 sayılı yazısı ile; "İlgi yazınız ve ekleri talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmayıp takdiri tarafınıza ait olmak suretiyle Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğünün 02/02/2023 tarih ve 178667 sayılı yazısı ile; " İlgi yazınız ve ekleri incelendiğinde; söz konusu parsel için hazırlanan plan değişikliği teklifine ilişkin olarak Müdürlüğümüz cihetinde olumsuz bir duruma rastlanılamamış olup, gereği hususu" denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Sıfır Atık ve İklim Değişikliği Müdürlüğünün 02/02/2023 tarih ve 178810 sayılı yazısı ile; "İlgi yazınız ile bildirilen alanlarda yapılacak imar planı değişikliklerinin, çevresel etkileri değiştirecek özellikte olmadığı anlaşılmıştır." denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğünden 02/02/2023 tarih ve 178518 sayılı evrak ile kurum görüşü talep edilmiştir fakat henüz görüş Müdürlüğümüze

ulaşmamıştır, İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğünden 02/02/2023 tarih ve 178518 sayılı evrak ile kurum görüşü talep edilmiştir fakat henüz görüş Müdürlüğümüze ulaşmamıştır, İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünden 02/02/2023 tarih ve 178518 sayılı evrak ile kurum görüşü talep edilmiştir fakat henüz görüş Müdürlüğümüze ulaşmamıştır, İstanbul İl Milli Eğitim Müdürlüğünden 02/02/2023 tarih ve 178518 sayılı evrak ile kurum görüşü talep edilmiştir fakat henüz görüş Müdürlüğümüze ulaşmamıştır,

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Plan değişikliğine talep Yayla Mahallesi 585 parsel sayılı taşınmaz 12.07.2013 tt.li 1/1000 ölçekli Havzaiçi Proje Alanı uygulama imar planında E:0,25 2 Kat Ticaret+ KSS Alanında kalmakta iken 27.01.2020 tt.li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile Eğitim Tesis Alanına alınmıştır. İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün ilgili talep yazısında bahse konu alanda parsele tecavüzlü yapıların bulunması ve yapı kayıt belgesinin bulunması sebebiyle de söz konusu alanda uygulama yapılamadığı ifade edilerek konunun imar planı açısından değerlendirilmesi talep edilmiştir. Söz konusu alanda Eğitim Tesisi Alanı ile Ticaret+KSS Alanını birbirinden ayıracak 10m'lik yol planlaması ile 585 parselin kuzeybatısında bulunan işgalli alanının 3.623,43m2'sinin Eğitim Tesis Alanından E:0,25 2 Kat Ticaret+ KSS Alanına alınıp; bu işleme eşdeğer alan olarak da 584 parselin E:0,25 2 Kat Ticaret+ KSS Alanının 3.515,27m2'si Eğitim Tesis Alanına ve kısmen yol alanına alınmıştır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün "Ticaret+Küçük Sanayi Alanının 10.00 m'lik yol cephesinden çekme mesafesinin 10.00m olarak işlenmesi" görüşü değerlendirilerek Ticaret+KSS alanından 10m'lik teklif yol cephesinden çekme mesafesi 10m olarak planlanmıştır.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi Yayla Mahallesi, 585 parsel sayılı taşınmazın kısmen yol alanına ve E:0,25 2 Kat Ticaret+Küçük Sanayi Sitesi alanına; 273 parsel sayılı taşınmazın kısmen yol alanına; 584 parsel sayılı taşınmazın kısmen yol alanına ve eşdeğer alan olarak Eğitim Tesisi Alanına ve 586 parsel sayılı taşınmazın tamamının Anaokulu 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 Yayla Mahallesi, 585 parsel sayılı taşınmazın kısmen yol alanına ve E:0,25 2 Kat Ticaret+Küçük Sanayi Sitesi alanına; 273 parsel sayılı taşınmazın kısmen yol alanına; 584 parsel sayılı taşınmazın kısmen yol alanına ve eşdeğer alan olarak Eğitim Tesisi Alanına ve 586 parsel sayılı taşınmazın tamamının Anaokulu Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONU 11 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi Yayla Mahallesi, 585 parsel sayılı taşınmazın kısmen yol alanına ve E:0,25 2 Kat Ticaret+Küçük Sanayi Sitesi alanına; 273 parsel sayılı taşınmazın kısmen yol alanına; 584 parsel sayılı taşınmazın kısmen yol alanına ve eşdeğer alan olarak Eğitim Tesisi Alanına ve 586 parsel sayılı taşınmazın tamamının Anaokulu Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR- KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

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, UMUT ÖZTÜRK, KUDURET KAYRAN, MUSTAFA BAŞTAŞ, YASEMİN BATUR, CEMİL KESKİN, OKTAY ŞAMDANLI, FAHRETTİN YÜREK, FATİH SAYIN, YAŞAR KOÇYİĞİT, ENVER HAMZAOĞLU, KEMAL KARUÇ.

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

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

M. Fatih ALIŞ
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
09.02.2023
Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C. KAYMAKAMLIĞI
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
17.02.2023
1380