SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:06.04.2023
KARAR NO:50
KONU: İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mahallesi, 2242 Ada.21 ve 22 Parsel)

Belediye Meclisinin 06.04.2023 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 1 no'lu Raporu İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mahallesi, 2242 Ada.21 ve 22 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 1 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mahallesi, 2242 Ada.21 ve 22 Parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 30.03.2023-E.173948 sayılı İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mahallesi, 2242 Ada.21 ve 22 Parsel) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğünün 09.12.2022 tarihli ve 163127 sayılı yazısı. b) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin 05.01.2023 tarihli ve 171613 sayılı yazısı. c) 10.02.2023 tarihli, 180027 sayılı yazımız. d) Fen İşleri Müdürlüğümüzün 28.02.2023 tarihli ve 183949 sayılı yazısı. e) Fen İşleri Müdürlüğümüzün 29.03.2023 tarihli, 190234 sayılı yazısı. İlgi (a) yazısı ile Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi 2242 Ada 21 ve 22 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin UİP-34934924 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 13.10.2022 tarih ve 1259 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen uygun görülerek 17.10.2022 tarihinde onaylandığı belirtilmiştir. Onaylı plan yasa gereği Belediyemiz 3.Kat koridorunda 1 ay süre ile (12/12/2022 – 10/01/2023 tarihleri arasında) ilan edilmek üzere askıya çıkarılmış olup ilgi (b) dilekçe ile askıdaki plana itiraz edilmiştir.
TALEP:İlgi (b) dilekçe ile söz konusu plan değişikliğine; " 1. 23.01 .2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9 .d.4 maddesi kapsamında "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 depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeli koruma alanının orta mesafeli koruma alanı
sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilemez. Yukarda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, 28.1 0.2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İçme- Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri uygulanır." hükmüne uyulması ve söz konusu maddenin plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. Ancak yapılan incelemede söz konusu maddenin planlara eklenmediği görülmüştür. 2. Plan notlarına "Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatıyapılan 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. Ancak yapılan incelemede söz konusu maddenin planlara eklenmediği görülmüştür. 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 ilgi yazımızda verdiğimiz görüşler aynen geçerli olup, hatların sağlıklı bir şekilde işletilebilmesi için mevcut hatlarımızı kapsayan yazımız ekinde gönderilen bandın, İSKİ Hizmet Alanı olarak ayrılması gerekmektedir. 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. 4. 2242 ada, 2 1 ve 22 parsellerin bir kısmı vadi tabanı niteliğinde olup, vadi tabanlarında yapılacak çalışmalarda, atıksu ve yağmursuyu kanalizasyon tesislerinin gelecekte yapılabilmesi maksadıyla en az 15m 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. 5. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların 100mm - 600mm arası çaplar için en az 5 metre, 600mm-1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, 1200mm-1600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, 1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 7. Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların 300 mm-600 mm arası çaplar için en az 5 metre, 700 mm-1200 mm çaplar için en az 1 metre ve üstü çaplar için en az 15 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak düzenlenmesi gerekmektedir. " denilerek itiraz edilmiştir. MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: 1) 1. ve 2. Madde ile eklenmesi talep edilen plan notları 30.12.2011 tt.li 1/1000 ölçekli Plan Notlarının Havza İçi Plan Notları Başlığının 4. ve 7. Maddelerinde ve Donatı Alanları başlığının 21. Maddesinde halihazırda bulunmaktadır. Söz konusu plan notları, plan değişikliğine konu taşınmazları da kapsadığı için münferiden plan notlarına eklenmesi gerekli görülmemektedir. (ek1) 2) 20 numaralı parselin bir kısmında ve 21 ile 22 parsellerden geçen İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresine ait terfi merkezi bulunmakta olduğu mevcut üst yapı hattının korunması gerektiği ifade edilmiştir. Söz konusu itirazın teklif plandaki plan notlarında geçen "İSKİ lehine irtifak hakkı tesis edilebilir." İfadesi ile karşılanabileceği düşünülmektedir. (ek2) 3. Ayrıca söz konusu terfi merkezinin deplasesinin ilgi (b) dilekçede deplasesinin mümkün olmadığı belirtilmişse de konu ile ilgili Fen İşleri Müdürlüğümüze ilgi(c) yazımız ile görüş sorulmuş olup söz konusu terfi merkezinin deplase işlemlerine yönelik ilgi (d) Fen İşleri Müdürlüğümüz yazısı ile "İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atıksu İnşaat Dairesi Başkanlığı yazısı ile Cebeci Mahallesi 2242 ada 23 Parsel üzerinde yapımı devam eden inşaat alanında kalan atıksu hattının deplasesi için Atıksu İnşaat Dairesi Başkanlığına gerekli izinlerin verilmesi talep edilmiştir. İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atıksu İnşaat Dairesi Başkanlığına söz konusu atıksu hattının yapılmakta olan bina inşaatalanının dışına deplase edilmesinde Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir." denilmekte olup deplase işlemlerine yönelik ilgi(d) yazılı evrak ile "İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ilgili birimleri tarafından söz konusu taşınmaz üzerinde yapılacak deplase uygulama projesi hazırlıkları devam etmektedir." denilmektedir. Tüm bu değerlendirmeler sonucunda İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün itiraza konu taleplerinin plan notunda irtifak hakkı tesis edilmesi, bahse konu talep plan notunun genel plan notunda bulunuyor olması ve söz konusu terfi merkezinin deplase edildiğinin görülmesi sebebiyle 17.10.2022 onanlı Cebeci Mahallesi 2242 Ada 21 ve 22 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin UİP-34934924 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında herhangi bir değişikliğe gerek kalmaksızın karşılandığı düşünülmektedir.

SONUÇ:Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi 2242 Ada 21 ve 22 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin UİP-34934924 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan

itirazın 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, Cebeci Mahallesi 2242 Ada 21 ve 22 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin UİP-34934924 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itiraz değerlendirilmiş olup, İSKİ Atık Su Daire Başkanlığının uygunluk görüşü ile itiraza konu Atık su hattının deplase işlemi yapılacağından ve bu kısma irtifak hakkı tesisi kurulacağı plan notunda belirtilmiş olduğundan itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

İMAR KOM. 1 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 ve 22 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin UİP-34934924 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itiraz değerlendirilmiş olup, İSKİ Atık Su Daire Başkanlığının uygunluk görüşü ile itiraza konu Atık su hattının deplase işlemi yapılacağından ve bu kısma irtifak hakkı tesisi kurulacağı plan notunda belirtilmiş olduğundan itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir" RAPOR- KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

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

BULUNMAYANLAR:, MUSTAFA BAŞTAŞ, YASEMİN BATUR, KUDURET KAYRAN, KEMAL EYYÜPOĞLU, ORHAN DEMİRBAŞ, MEHMET KİŞMİR,

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

Melike KIRTAY KARA
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
06.04.2023
Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
17.04.2023
Sayı: 3386