SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:04.05.2023
KARAR NO:62
KONU: İmar Plan Değişikliği (Yayla mh. 20147 ada, 5 Parsel Taşınmazla bir kısım Tescil Harici Alan)

Belediye Meclisinin 04.05.2023 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 2 no'lu Raporu İmar Plan Değişikliği (Yayla mh. 20147 ada, 5 Parsel Taşınmazla bir kısım Tescil Harici Alan) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 2 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Değişikliği (Yayla mh. 20147 ada, 5 Parsel Taşınmazla bir kısım Tescil Harici Alan)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 25.04.2023-E.197153 sayılı İmar Plan Değişikliği (Yayla mh. 20147 ada, 5 Parsel Taşınmazla bir kısım Tescil Harici Alan) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 17.01.2023 tarihli ve 3317348 sayılı yazı ve ekinde.

TALEP: İlgi yazı ve ekinde İlçemiz Müftülüğüne bağlı Yayla Mahallesi Yayla Bulvar No:106 Sultangazi/İSTANBUL adresindeki 314 parsel üzerinde bulunan Yayla Mah. Camii yapılan teknik inceleme neticesinde çürük olduğu tespit edilmiş olup söz konusu caminin yıkılarak yerine yeniden cami ve müştemilatı inşa edileceğinden bahsedilerek Yayla Mahallesi nüfusunun da dikkate alındığında mevcut imar planında bulunan alanın Dini Tesis Alanı olarak yeterli olmadığı bu nedenle alanın artırılması talep edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Yayla Mahallesi 20147 ada 5 parsel sayılı taşınmaz Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 20.03.2023 tarih ve 20230338775 sayılı yazısı ile;"... Yapılan plan değişikliği ile meri planda yer alan Yayla Mahallesi Cami'nin yıkılarak aynı alanın daha geniş kapasiteli Dinin Tesis Alanı'na alınması planlanmıştır. İlgi (a) yönetmeliğin 6.9.d.2 maddesi kapsamında "Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları 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." denilmektedir. Ayrıca söz konusu plan değişikliği teklifinin 3. Numaralı plan notunda "Cami Alanı fonksiyonunun bulunduğu alanda yurt, eğitim, sosyo-kültürel tesis vb.

fonksiyonlar yer alabilir." denilmektedir. Söz konusu fonksiyonların plan değişikliği teklifinde kamu veya özel hizmete yönelik olduğu açık bir şekilde belirtilmeli, özel hizmete yönelik olması halinde ilgi (a) Yönetmeliğin 6.9.d.2 maddesi gereği KAKS:0,40 değerinin aşılamayacağının plan notlarında belirtilmesi gerekmektedir. Mezkur alana ait mevcut içmesuyu ve atıksu tesislerimizi gösterir veriler 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'ne 06.03.2023 tarih ve 184162 sayılı yazısı ile görüş sorulmuş olup tarafımıza henüz dönüş yapılmamıştır. Diyanet İşleri Başkanlığı İstanbul İl Müftülüğü Sultangazi İlçe Müftülüğü'nün 09.03.2023 tarih ve 3519961 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu camimiz yıkılıp yerine yeniden cami ve müştemilatı inşa edilecektir. Bu nedenle Yayla Mah. 20147 ada 5 parsel sayılı taşınmaz ile bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunun 8/e maddesi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğini 8. Maddesi uyarınca, yeniden inşa edilecek cami ve müştemilatı (cami bahçesi, lojman, cami gençlik merkezi vb.) planlanması durumunda yapılan imar planı değişikliğine müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. " denilmektedir. İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 29.03.2023 tarih ve 514172 sayılı yazısı ile;"... İlgi talep kapsamında tapu bilgisi, mevcut durum, meri imar planlarının irdelenmesi kapsamında gerçekleştirilen incelemeler neticesinde hazırlanan ulaşım görüşü; bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini kapsamaktadır. Teklife konu alan bölgesel ulaşım sistemi açısından anaarter niteliğindeki Yayla Bulvarı ulaşım etki alanında kalmakta olup, mevcut durumda Yayla Bulvarından ve çıkmaz yol niteliğindeki Akasya Sokak'tan bağlanan merdivenler ile ulaşım bağlantılarının sağlandığı görülmektedir. 1/1000 ölçekli meri planda; kuzey yönünde Meydan Alanı bulunmakta, batı yönünde 10.00 m genişliğinde planlanmış olan yaya-servis yolundan, ve güney yönünde 15.00 m genişliğinde araç yolu olarak planlanmış olan Özlem Sokaktan cephe almaktadır. Teklif plan tadilatı ile; 12.07.2013 t.t.li 1/1000 ölçekli Havza İçi Proje Alanı (HİPA) Uygulama İmar Planında Dini Tesis Alanı ve Meydan Alanı olarak planlanmış olan teklif alanın 5 parselde bulunan Dini Tesis Alanı lejantının iptal edilmeden tamamının Cami Alanına alındığı ve plan notlarında ''Cami Alanı fonksiyonunun bulunduğu alanda yurt, eğitim, sosyal-kültürel tesis v.b. fonksiyonlar yer alabilir" denilmekte olduğu belirlenmektedir. 1/1000 ölçekli meri planda teklif alanın yakın çevresinde E:1.00 4 kat yapılanma koşullarında Konut Alanları, E:0.25 2 kat yapılanma koşullarında Ticaret Alanı, Yapı Yasağı Uygulanacak Alan lejantında Ağaçlandırılacak Alanlar, TAR-TUR-1 rumuzlu Tarımsal Nitelikli Turizm Alanı, donatı alanları (Park, Sağlık Tesisi, Eğitim Kampüsü, İdari Tesis Alanı) planlanmıştır. Teklif ile Dini Tesis Alanına yapılaşma koşulları belirlenmemiş yurt, eğitim, sosyal-kültürel tesis v.b. fonksiyonlar ilave edilmesinin ve açık alan niteliğindeki meydan alanının bir kısmının yapılaşmaya açılmasının ilave ulaşım talebi oluşturacağı belirlenmektedir. 12.07.2013 t.t.li 1/1000 ölçekli Havza İçi Proje Alanı (HİPA) Uygulama İmar Planında Dini Tesis Alanı ve Meydan Alanı olarak planlanan Sultangazi İlçesi, Yayla Mahallesi, 20147 ada 5 parsel ile bir kısım tescil harici alanın ''Cami Alanı fonksiyonunun bulunduğu alanda yurt, eğitim, sosyal-kültürel tesis v.b. fonksiyonlar yer alabilir" plan notu ile ''Cami Alanı"na alınmasına ait hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi; açık alan niteliğindeki Meydan Alanının yapılaşmaya açılmasının ve yurt, eğitim, sosyal-kültürel tesis v.b. fonksiyonlar önerilmesinin ulaşım taleplerini arttıracağı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 06.03.2023 tarih ve 185066 sayılı yazısı ile;"... Yayla Mah. 20147 ada 5 parsel sayılı taşınmaz ile bir kısım tescil harici alana 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 16.03.2023 tarih ve 187441 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu talebe ilişkin hazırlanan plan değişikliğinin uygulanmasında Müdürlüğümüz yönünden bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik

Müdürlüğü'nün 04.04.2023 tarihli ve 190578 sayılı yazısı ile;"... Yayla Mah. 20147 ada 5 parsel sayılı taşınmaz ile bir kısım tescil harici alanın cami alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi incelenmiş olup, itiraza konu bir hususa rastlanılmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 06.03.2023 tarih ve 185119 sayılı yazısı ile;"... Ekonomik ömrünü tamamlamış, her türlü afetten etkilenerek can ve mal kaybına neden olabilecek riskler taşıyan kamu yapısının; fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli bir hale getirilerek kamuya kazandırılması önem arz etmektedir. Söz konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifi müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 07.03.2023 tarih ve 185264 sayılı yazısı ile;"... Yapılan incelemede; söz konusu plan değişikliğine ilişkin Müdürlüğümüz cihetinde bir olumsuzluk tespit edilememiştir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 05.04.2023 tarih ve 192005 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifine esas kurum görüşüne istinaden; Müdürlüğümüz sorumluluk alanıyla ilgili herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 20.03.2023 tarih ve 20230338775 sayılı görüşünde belirtildiği üzere plan notlarına ''Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz." ibaresi eklenmiş olup, bahse konu Sultangazi İlçesi Yayla Mahallesi 20147 ada 5 parsel sayılı taşınmaz ile bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi Yayla Mahallesi 20147 ada 5 parsel sayılı taşınmaz ile bir kısım tescil harici alana 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, Sultangazi İlçesi Yayla Mahallesi 20147 ada 5 parsel sayılı taşınmaz ile bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

İMAR KOMS. 2 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi Yayla Mahallesi 20147 ada 5 parsel sayılı taşınmaz ile bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonlarımızca tespit ve kabul edilmiştir. " RAPOR-KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

KABUL: NURCAN ÖZTÜRKMEN, YASİN GAZİ, MEHMET YİĞİT, 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, KEMAL EYYÜPOĞLU, ORHAN DEMİRBAŞ, MEHMET KİŞMİR, CEMİL KESKİN, HÜSEYİN ALAGÖZ, MURAT ATBAKICI, FAHRETTİN YÜREK ,ABDULKADİR ÇİÇEK, MAHMUT SARIKAYA, FATİH SAYIN, YAŞAR KOÇYİĞİT,, ENVER HAMZAOĞLU, KEMAL KARUÇ. MİTHAT ÇELİK, EROL ODABAŞ, ZEKİ GÖRER, HALİT KOLLİK, NİHAT DEMİR, YARCAN TAN. NEVZAT ALTUN.

BULUNMAYANLAR: MUSTAFA BAŞTAŞ, YASEMİN BATUR, KUDURET KAYRAN, OKTAY BİRİNCİ, BELGİN POYRAZ

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

Orhan DEMİRBAŞ
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
04.05.2023
Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
17/05/2023
Sayı: 4205