SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:09.05.2024
KARAR NO:13
KONU: Plan İtirazı

Belediye Meclisinin 09.05.2024 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 1 no'lu Raporu Plan İtirazı meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 1 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Plan İtirazı

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 03.05.2024-E.277394 sayılı Plan İtirazı hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 07.03.2024 tarih ve 422135 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü yazısı ve eki Meclis Kararı.
b) 05.04.2024 tarihli ve 20240454383 sayılı İSKİ itirazı.TALEP:İlgi (a) yazısı ile Sultangazi İlçesi 26.05.2022 tt'li Plan Notu Değişikliğine ilişkin hazırlanan UİP- 341037468 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği 11.01.2024 tarih ve 129 sayılı İBB Meclis Kararı ile tadilen uygun görülmüş olup 17.01.2024 tarihinde onaylandığı belirtilerek gereği için tarafımıza iletilmiştir. Onaylı plan yasa gereği Belediyemiz 3.Kat koridorunda 1 ay süre ile (19.03.2024–17.04.2024 tarihleri arasında) ilan edilmek üzere askıya çıkarılmış olup ilgi (b) yazı ile İSKİ Genel Müdürlüğünce itiraz yazısı ile, ''İskan edilmeyen bodrum katın su basman kotunun 0.70m iken 0.75 metreye kadar uygulanması ile çatı katının normal kat olarak projelendirildiği binalarda çatı katının betonarme olması şartının iptal edilerek, çatı mahya yüksekliğinin 1.50 metreyi, bina cephe/derinliği 20 metre üzeri binalarda 2.00 metreyi ve 30 metre üzeri binalarda yönetmelik hükümlerini aşamayacak" şeklinde yeniden düzenlendiğinin görüldüğünden bahsedilerek planlama alanının bir kısmı ilgi (b) Yönetmelik hükümlerine göre 23.01.2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği esaslarına göre Alibey İçmesuyu Barajı Koruma Alanında kalmaktadır. Yapılan incelemede ve Meclis Kararında da belirtildiği üzere plan notu değişikliği yapıldığı süreçte İdaremiz kurum görüşü alınmamıştır. İlgi (b) yönetmelik gereği havza alanlarında nüfus yoğunluğu artırıcı plan değişikliklerine idaremizce uygun görüşü verilmemektedir. Planlama alanının Alibey İçmesuyu Barajı Koruma Alanında kalan kısımları için söz konusu plan notunun çatı mahya yüksekliği ile ilgili getirilen düzenlemenin çatı katlarının normal kata dönüşmesine neden olacağından yoğunluk artırıcı olduğu görülmüştür. Dolayısıyla eklenen plan notunun planlama sahasının Alibey İçmesuyu Barajı Koruma Alanı dışında kalan alanlarda uygulanacak şekilde revize edilmesi, bu hükmün havza alanlarında uygulanmaması gerekmektedir." şeklinde itirazda bulunulmuştur. MERİ PLAN NOTU: 26.05.2022 tasdik tarihli 5. madde plan notu değişikliğinde: ''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." İTİRAZIN KONUSU: Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 5. Madde plan notu 26.05.2022 tarihinde tadil edilerek kesinleşmişti. Kesinleşen bu plan notunda uygulamada zorlukların yaşandığı görülmüş ve yeniden düzenlenmesi ihtiyacına binaen, 1/1000 ölçekli plan tadilatına konu su basman kotu 0.70m yerine 0.75m olarak düzenlemeye ve yine "betonarme çatı" olarak meri planda düzenlenmiş bulunan plan notunda "betonarme çatının" iptal edilerek, 1.5m mahya yüksekliğinin de, parsel cephesi 20m üzerindeki parsellerde çatı eğiminin çok düşmesi nedeniyle yeniden düzenlenerek "Çatı katının normal kat olarak projelendirildiği binalarda, çatı mahya yüksekliği 1.50 m'yi bina cephe/derinliği 20m. üzeri binalarda 2.00m'yi ve 30m. ve üzeri binalarda çatı eğimi %15'i geçmemek üzere yönetmelik hükümlerinde belirtilen maksimum yükseklikleri aşamaz." şeklinde düzenmiş olup bu düzenlemeye yoğunluk artırıcı olacağı gerekçesiyle itiraz edilmiştir.'' 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 0.75 m.'ye kadar uygulanacaktır. Çatı katının normal kat olarak projelendirildiği binalarda, çatı mahya yüksekliği 1.50 m'yi bina cephe/derinliği 20m. üzeri binalarda 2.00m'yi ve 30m. ve üzeri binalarda çatı eğimi %15'i geçmemek üzere yönetmelik hükümlerinde belirtilen maksimum yükseklikleri aşamaz. Çatı örtüsü altında kullanım olmayacaktır." şeklinde düzenlenmiştir. MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: İlgi İSKİ itirazı gerekçeleri müdürlüğümüzce incelenmiş olup 26.05.2022 tarihinde onanan mevcut plan notu için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'ndan 16.09.2021 tarih ve E.20210709729 sayılı yazısı ile görüş alınmıştır. Bahse konu mevcut plan notunun son bendinde ''Tevhid şartı aranmaksızın plan sınırları içerisindeki tüm parsellerde... Çatı arası piyes normal kat olarak yapılır. Tam kattan sonra çatı arası piyesi kesinlikle yapılamaz... Çatı örtüsü altında kullanım olmayacaktır..." denilmekte olup söz konusu İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün itirazına konu mahya yüksekliğinden kaynaklanan çatı arası piyeslerinin normal kata dönüşmesine neden olacağı şeklindeki tereddüt ortadan kalkmış olmaktadır. Görüleceği üzere mevcut plan notunda ".... Çatı örtüsü altında kullanım olmayacaktır..." şeklinde notumuz mevcuttur. Yine 5. Maddenin, tevhid ile imar artışı getirilen maddesinin, "yukarıdaki hükümler havza dışı alanlarda geçerli olup, havza içinde kalan parseller tevhid edildiği takdirde meri imar planında emsal değerini hiçbir şekilde aşamayacak olup ..." şeklinde düzenleme mevcuttur. Ayrıca yine 5. Madde plan notuyla bodrum katların mesken amaçlı kullanımı kaldırılmış ve çatı katların bu şekilde tam kata dönüşmesi sağlandığından, yoğunluk artışı yerine yoğunluk azalması sağlanmıştır. Açıklandığı üzere 5. Madde plan notu 26.05.2022 tarihinde İSKİ görüşü alınarak düzenlenmiş ve kesinleşmiş meri olarak yürürlüktedir. Yukarıda açıklandığı üzere meri plan notundaki imar artışı, havza dışı alanlarda geçerli olduğundan ve betonarme çatının iptal edilmesi ile mahya yüksekliği düzenlenmesi de yoğunluk artışı getirmediğinden, itiraz konusunun yerinde olmadığı değerlendirilmiştir. SONUÇ: Sultangazi İlçesi 26.05.2022 tt'li Plan Notu Değişikliğine ilişkin hazırlanan UİP-341037468 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine yapılan itirazların, müdürlük görüşümüz doğrultusundan, 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; plan notundaki betonarme çatı statik açıdan ek yük getirdiğinden, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda Sultangazi İlçesi 26.05.2022 tt'li Plan Notu Değişikliğine ilişkin hazırlanan UİP-341037468 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine yapılan itiraz konusunun yerinde olmadığı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONU 1 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE " Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; plan notundaki betonarme çatı statik açıdan ek yük getirdiğinden, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda Sultangazi İlçesi 26.05.2022 tt'li Plan Notu Değişikliğine ilişkin hazırlanan UİP-341037468 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine yapılan itiraz konusunun yerinde olmadığı Komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR- KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KABUL: ADEM İNCE, MEHMET YİĞİT, CEMİL KESKİN, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, SELMA AKIN PATIR, ŞULE HAYAL, MUHAMMER VAROL,AZMİ GÖKTAŞ, NURETTİN NARİN, ALİ ÖZDEMİR, YASİN BAKIRCI, MUHARREM OZAN, NURCAN ÖZTÜRKMEN, KEMAL EYYÜPOĞLU, YILMAZ DURMUŞ, MAHMUT SARIKAYA, ERDAL UÇAR, İBRAHİM BULUT, MEHMET CAN, MURAT ATBAKICI, ABDULKADİR ÇİÇEK, AHMET DEMİRAY, HACI MAHMUT COŞKUN, YUSUF BAKACAK, MECİT GÜNDOĞDU, NİLGÜN KOCA, MEHMET KİŞMİR, EROL KOÇ, HÜLYA SARI, CANSEL KARATAŞ, ONUR ÖZYURT, ROJDA ÖZTÜRK, YÜKSEL SİLEN, HÜSEYİN KARA, NUR MUHAMET YILMAZ, ALİ EKBER ŞEKER, ADEM YİĞİTDOĞAN, MELİKE DEMİR, EMRECAN DURMUŞ, ZÜLEYHA ALTUNDAL, ONUR YILDIRIM, ORHAN OBAN, İSMAİL AKKAYA.

BULUNMAYANLAR: METİN KOÇKESEN, RECEP TUFAN.

Ali ÖZDEMİR
Kâtip

Yusuf BAKACAK
Kâtip

Cemil KESKİN
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
09.05.2024

Av. Abdurrahman DURSUN
BELEDİYE BAŞKANI

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
14/05/2024
Sayı: 3807