SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:06.06.2024
KARAR NO:23
KONU: Uygulama İmar Plan Değişikliği (İsmetpaşa Mah. 6795 ada 6 Parsel)

Belediye Meclisinin 06.06.2024 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms.. 2 No'lu Raporu Uygulama İmar Plan Değişikliği (İsmetpaşa Mah. 6795 ada 6 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 2 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Plan Değişikliği (İsmetpaşa Mah. 6795 ada 6 Parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 30.05.2024-E.282467 sayılı Uygulama İmar Plan Değişikliği (İsmetpaşa Mah. 6795 ada 6 Parsel) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : YILSAN OTO VE GIDA SAN.TİC.LMT VE PERAY PETROL ÜR. SAN. TİC. LMT. 20.05.2024 tarihli ve 280437 sayılı yazısı.

TALEP: İlgi dilekçe ile İlçemiz İsmetpaşa Mahallesi, 6795 ada 6 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin 15.02.2024 tarih ve 240 sayılı İBB meclis kararı ile onaylandığı belirtilerek onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planları doğrultusunda hazırlanan bahse konu taşınmazın TAKS: 0,40, Emsal:1,50 yapılanma koşullarına sahip Turizm Tesis Alanı fonksiyonundan TAKS:0,30, KAKS:1,50 yapılanma koşullarına sahip Konut Alanına alınmasını içeren 1/1000 ölçekli plan teklifinin belediye meclisimize iletilmesi hususu talep edilmektedir. MERİ

PLAN DURUMU: Sultangazi İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 15.02.2024 tarih ve 240 sayılı İBB Meclis Kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği"nde"TAKS:0,30, KAKS:1,50 yapılanma koşullarında Yüksek Yoğunlukta (800 kişi/ha) Meskûn Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. 6795 Ada, 6 parsel; 20.03.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli"Sultangazi İlçesi, Atışalanı Mah., 6795 ada, 6 parsele ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği"nde TAKS: 0,40 Emsal:1,50 yapılanma koşullarına sahip Turizm Tesis Alanı (TTA) lejantında kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Sultangazi İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi 6795 ada 6 parsel sayılı taşınmaz 4.861m2 alana sahip olup; şirket mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 03/05/2024 tarih ve 277184 sayılı yazısı ile; "Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girme i halinde İdaremizce esas alınacak olup, mezkûr alana ait mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmur suyu tesislerimizi gösterir veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Planlama alanı içinde yapılacak plan değişikliğinde mevcut duruma göre

yoğunlüğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır. Ayrıca yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftadaki her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ 'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 13/05/2024 tarih ve 801443 sayılı yazısı ile; "Sultangazi İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 6795 ada 6 parselin 21.02.2024 t.t.li 1/5000 ölçekli plan değişiklinğinde "24.01.2011 t.t.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri geçerlidir" plan notu ile 800 ki/ha yoğunlukta "Konut Alanı"na alındığı belirtilerek, 20.03.2018 t.t.Ii 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde TAKS:0.40 Hmax:40.00 m E: 1.50 yapılanma koşullarında Turizm Tesis Alanında kalan alanın TAKS: 0.30 KAKS: 1.50 yapılanma koşullarında "Konut Alanı"na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı teklifinin, 21.02.2024 t.t.Ii 1/5000 ölçekli plan tadilatı doğrultusunda hazırlandığı ve 30.12.2011 t.t.Ii 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planındaki fonksiyon ve yapılanma koşullarına dönüldüğü belirlendiğinden; Mer'i ve teklif plandaki yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması, Cephe aldığı Arnavutköy-Habipler Yolu-Mahmutbey Caddesi kavşak kolundan minimum 5.00m çekme mesafesi bırakılması, "Konut Alanı"nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğıultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır." şeklinde plan notu eklenmesi, koşu llarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur." İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 04/04/2024 tarih ve 593901 sayılı yazısı ile; Söz konusu alanı, Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından yaptırılan 21.02.2005 onay tarihli "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Harita larında; "ÇF-YÖ2" (Çukurçeşme Fonnasyonu-Yerleşime Önlemli Alanlar-2), lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olup, söz konusu haritalara ait açıklama raporunda, "ÇF-YÖ2" lejantlı alanlar için; "Çukurçeşme Formasyonları 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 belıı1ilen risklerin ortadan kaldırılmasına yönelik gerekli önlemler saptanmalı ve yapılaşma kriterleri oı1aya konulmalıdır" denilmektedir. Aynca, bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olınası durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilınesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esaslan" 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. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, mevcut imar planlarına göre ilave bir yoğunluk yada kat yüksekliği artışı yapılmaması koşuluyla, söz konusu 1/1 000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi, konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendiımeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun göıülmektedir.", Milli Savunma Bakanlığının 08/05/2024 tarih ve 3513302 sayılı görüşü ile; "Konu hakkında yapılan inceleme sonucunda; söz konusu planlama sahasında Milli Savunma Bakanlığının sorumluluğundaki askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgesi ile ANT Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı tespit edilmiştir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Bahse konu İsmetpaşa Mahallesi 6795 ada 6 parsele ilişkin hazırlanan söz konusu taşınmazın TAKS: 0,40, Emsal:1,50 yapılanma koşullarına sahip Turizm Tesis Alanı fonksiyonundan TAKS:0,30, KAKS:1,50 yapılanma koşullarına sahip Konut Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli plan teklifi müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi İsmetpaşa Mahallesi 6795 ada 6 parsele ilişkin hazırlanan söz konusu taşınmazın TAKS: 0,40, Emsal:1,50 yapılanma koşullarına sahip Turizm Tesis Alanı fonksiyonundan TAKS:0,30, KAKS:1,50 yapılanma koşullarına sahip Konut Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYONLARIN GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi doğrultusunda Sultangazi İlçesi İsmetpaşa Mahallesi 6795 ada 6 parsele ilişkin hazırlanan söz konusu taşınmazın TAKS: 0,40, Emsal:1,50 yapılanma koşullarına sahip Turizm Tesis Alanı fonksiyonundan TAKS:0,30, KAKS:1,50 Konut Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli plan teklifi, 30.12.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli uygulama imar planı şartlarına dönüldüğünden komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMS. 2 NOLU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi doğrultusunda Sultangazi İlçesi İsmetpaşa Mahallesi 6795 ada 6 parsele ilişkin hazırlanan söz konusu taşınmazın TAKS: 0,40, Emsal:1,50 yapılanma koşullarına sahip Turizm Tesis Alanı fonksiyonundan TAKS:0,30, KAKS:1,50 Konut Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli plan teklifi, 30.12.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli uygulama imar planı şartlarına dönüldüğünden komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR- KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

KABUL: MEHMET YİĞİT, CEMİL KESKİN, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, SELMA AKIN PATIR, MUHAMMER VAROL, ALİ ÖZDEMİR, YASİN BAKIRCI, MUHARREM OZAN, NURCAN ÖZTÜRKMEN, KEMAL EYYÜPOĞLU, YILMAZ DURMUŞ, MAHMUT SARIKAYA, ERDAL UÇAR, MEHMET CAN, MURAT ATBAKICI, ABDULKADİR ÇİÇEK, AHMET DEMİRAY, YUSUF BAKACAK, MECİT GÜNDOĞDU, NİLGÜN KOCA, MEHMET KİŞMİR, MUSTAFA TERZİ, ŞULE HAYAL, METİN KOÇKESEN, İBRAHİM BULUT, HACI MAHMUT COŞKUN.

RET: HÜLYA SARI, CANSEL KARATAŞ, ROJDA ÖZTÜRK, YÜKSEL SİLEN, NUR MUHAMET YILMAZ, ALİ EKBER ŞEKER, ADEM YİĞİTDOĞAN, MELİKE DEMİR, EMRECAN DURMUŞ, ZÜLEYHA ALTUNDAL, ONUR YILDIRIM, ORHAN OBAN, İSMAİL AKKAYA.

BULUNMAYANLAR: AZMİ GÖKTAŞ, NURETTİN NARİN, EROL KOÇ, ONUR ÖZYURT, HÜSEYİN KARA.

Ali ÖZDEMİR
Kâtip

Yusuf BAKACAK
Kâtip

Cemil KESKİN
Meclis I. Başkan Vekili

GÖRÜLDÜ
06.06.2024

Av. Abdurrahman DURSUN
BELEDİYE BAŞKANI

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
13.06.2024
Sayı: 4751