SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:10.04.2025
KARAR NO: 26
KONU: Uygulama İmar Planı (Atışalanı Mahallesi eski 680 Ada 1,4 ve 5 Parseller ile Eski 57 Parsel)

Belediye Meclisinin 10.04.2025 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 1 no'lu Raporu Uygulama İmar Planı (Atışalanı Mahallesi eski 680 Ada 1,4 ve 5 Parseller ile Eski 57 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 1 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Planı (Atışalanı Mahallesi eski 680 Ada 1,4 ve 5 Parseller ile Eski 57 Parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.03.2024-E.24858 sayılı Uygulama İmar Planı (Atışalanı Mahallesi eski 680 Ada 1,4 ve 5 Parseller ile Eski 57 Parsel) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 14.04.2023 tarihli ve 193162 sayılı Başkanlık Oluru. b) 03.08.2023 tarihli ve 218112 sayılı Başkanlık Oluru.

TALEP: İlgi (a) Başkanlık Oluru yazısı ile Sultangazi İlçesi Atışalanı Mahallesi eski 680 ada 1 parsel eski 680 ada 4 parsel ve eski 680 ada 5 parselde (yeni 680 ada 7 ve 8 parseller) 26.05.2022 onanlı 1/1000 ölçekli plan notuna istinaden okul alanı ile konut alanının yer değiştirilmesi ve ilgi (b) Başkanlık Oluru yazısı ile Sultangazi İlçesi Atışalanı Mahallesi eski 0 ada, 57 parsel (yeni 0 ada 1128 ve 1129 parseller) sayılı taşınmaz parselde 26.05.2022 onanlı 1/1000 ölçekli plan notuna istinaden okul alanı ile konut alanının yer değiştirilmesi için işlemlerin başlatılması talep edilmektedir.

MÜLKİYET BİLGİSİ: İsmetpaşa Mahallesi, 680 ada 7 parsel sayılı taşınmaz şahıs mülkiyetinde, 680 ada 8 parsel sayılı taşınmaz Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. İsmetpaşa Mahallesi, 1128 parsel sayılı taşınmaz Sultangazi Belediyesi mülkiyetinde, 1129 parsel sayılı taşınmaz ise şahıs mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 17.03.2025 tarih ve 1804212 sayılı yazısı ile;"... Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Planlama alanı yakın çevresine ait mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımızı gösteren haritalar yazımız ekinde gönderilmekte olup, yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir: 1. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında, Ø100mm - Ø600mm arası çaplar için en az 5 metre, Ø600mm - Ø1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, Ø1200mm - Ø1600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, Ø1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 2. Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar

plan çalışmalarında Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 metre, Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10metre ve üstü çaplar için en az 15 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 3. Planlama alanı içerisinde yer alan 1128 ve 1129 parsellerden Ø300MBB çaplı atıksu hattı geçmekte olup, söz konusu atıksu hattı deplase edilerek, deplase projeleri onaylanmış ve planlama alanı dışına alınmıştır. Planlama alanı dışında yer alan deplase güzergahında yazı ekinde gönderilen 10 metre bandın Yol veya Yeşil Alan olarak ayrılması gerekmektedir. 4. Diğer planlama alanı olan 680 ada, 7 ve 8 parseller içerisinden de Ø300MBB çaplı atıksu hattı geçmektedir. 680 ada, 7 ve 8 parsellerde imalata başlanmadan önce İdaremiz Abone İşleri 1. Bölge Dairesi Başkanlığına başvurularak söz konusu atıksu hattına bağlı rabıt bağlantılarının mevcut AK419192A bacasına alınması gerekmektedir. 5. Park ve yeşil alanlardan geçen atıksu ve yağmursuyu hatları için bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için; park ve yeşil alanlardaki atıksu ve yağmursuyu hatları güzergahı boyunca işletme araçlarının girebileceği genişlikte (min. 5m.) servis yollarının oluşturulması gerekmektedir. 6. Planlama alanı içinde yapılacak plan değişikliğinde mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır. 7. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. 8. Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir. Netice olarak, Sultangazi ilçesi, Atışalanı Mahallesi, 680 ada, 7 ve 8 parsellerden (eski 1, 4, 5 parseller) 8 parsel İlkokul Alanı, 7 parsel Konut Alanı, 1128 parsel İlkokul Alanı, 1129 parselin ise Konut Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifi yukarıda belirtilen şartlara uyulması kaydıyla, ilgili Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır." denilmektedir. İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 15.03.2025 tarih ve 495319 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu planlama alanı, Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından hazırlatılmış 21.02.2005 onay tarihli, İmar Planı Revizyonuna Esas 1/1000 ölçekli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında hazırlanan "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda; "ÇF-YÖ2" (Çukurçeşme Formasyonu 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 belirtilen risklerin ortadan kaldırılmasına yönelik gerekli önlemler saptanmalı ve yapılaşma kriterleri ortaya konulmalıdır" denilmektedir. Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması 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 değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" 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, Ayamama Deresi'ne ilişkin İSKİ/DSİ gibi kurumlardan uygunluk görüşü alınması koşuluyla, söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği teklifi ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi, konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir. Ancak kütle hareketi nedeniyle Önlemli Alanlar (YÖ2-ÇF) olarak değerlendirilen yerlerde yapılan planlama çalışmalarında yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı yapılmak istenilmesi durumunda ilgi(b) yazı gereği ve ilgi(c) genelge doğrultusunda çalışma yapılması gerekmektedir." denilmektedir. İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 04.03.2025 tarih ve 474881 sayılı yazısı ile;"... Sultangazi İlçesi Atışalanı Mahallesi 680 ada 7 ve 8 parseller ve O ada 1128 ve 1129 parsellerde

planlanan İlköğretim Tesisleri Alanı (Temel Eğitim) ile Konut Alanının yer değiştirmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı tekliflerinde; Mer'i plandaki yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması, İlköğretim Tesisleri Alanının alansal büyüklüğünün korunması, "Konut Alanının ve İlköğretim Tesisleri Alanının otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır." şeklinde plan notu eklenmesi, 680 ada 7 parseldeki teklif Konut Alanının Mahmutbey Caddesinden cephe alacak şekilde planlanmış olduğu belirlendiğinden, araç giriş-çıkışlarının bölgesel ulaşım bağlantılarını sağlayan ana arter niteliğindeki Mahmutbey Caddesinin hizmet düzeyinde (hız, güvenlik, v.b.) olumsuzluk yaratmaması için 101. Sokaktan yapılması gerekmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 21.02.2025 tarih ve 14324 sayılı yazısı ile;"... Sultangazi İlçesi Atışalanı Mahallesi eski 680 ada 1 parsel eski 680 ada 4 parsel ve eski 680 ada 5 parselde (yeni 680 ada 7 ve 8 parseller) 26.05.2022 onanlı 1/1000 ölçekli plan notuna istinaden okul alanı ile konut alanının yer değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.03.2025 tarihli ve 22059 sayılı yazısı ile;"... Sultangazi İlçesi Atışalanı Mahallesi eski 680 ada 1 parsel eski 680 ada 4 parsel ve eski 680 ada 5 parselde (yeni 680 ada 7 ve 8 parseller) 26.05.2022 onanlı 1/1000 ölçekli plan notuna istinaden okul alanı ile konut alanının yer değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraza konu herhangi bir hususa rastlanılmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 24.02.2025 tarih ve 15518 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu Sultangazi İlçesi Atışalanı Mahallesi eski 680 ada 1 parsel eski 680 ada 4 parsel ve eski 680 ada 5 parselde (yeni 680 ada 7 ve 8 parseller) 26.05.2022 onanlı 1/1000 ölçekli plan notuna istinaden okul alanı ile konut alanının yer değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 17.03.2025 tarih ve 22083 sayılı yazısı ile;"... Talebe istinaden Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirme neticesinde; 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında olumsuz bir görüşümüz bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 04.03.2025 tarih ve 18339 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu bölgeye ilişkin teklif edilen plan değişiklikleri Müdürlüğümüzce uygun görülmüş olup, konu hakkında bilgi edinilmesi." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Eğitim, bireylerin ve toplumun geleceğini şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Bu nedenle eğitim alanları sosyal donatı alanlarının en önemli fonksiyonları olarak nitelendirilebilmektedir. Eğitimde verimliliğin artırılması ve öğrencilerin daha az kişilik sınıflarda eğitim almaları için eğitim-öğretim sisteminde tam gün uygulamasına geçilmiştir. Ancak eğitim alanlarındaki yetersizlik ve mülkiyet sorunları nedeniyle imar planlarında yer alan eğitim alanları kullanılamamaktadır. İlçemiz sınırları içerisinde yer alan kamu ve özel mülkiyete konu olan eğitim alanlarındaki mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve eğitim alanlarının kamuya kazandırılması gerekmektedir. 26.05.2022 onanlı Sultangazi Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Notlarının İmar transferi bölümünün 2.1.maddesinde; "Kamuya hizmet etmek üzere ayrılan donatı alanlarında kalan, özel mülkiyete konu parsellerin/hisselerin, parselin içinde kalmak kaydıyla donatı alanının m²'si değiştirilmeden, ilgili kurumdan görüş alınarak ve daha sonra imar planlarına işlenmek şartıyla kısmen veya tamamen konum, şekil, cephe, boy ve ebatlarıyla yapılaşma şartlarını sağlayacak şekilde değiştirmeye, akabinde terk, ifraz, tevhid vb. işlemlerini gerçekleştirmeye son ve müstakil halini alacak olan taşınmaz için avan projesine göre işlem tesis etmeye belediyesi yetkilidir." denilmekte olup ilgili plan notuna istinaden İl Milli Eğitim Müdürlüğün görüşü de alınarak İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından plan notuna istinaden Başkanlık Oluru alınmış ve uygulama yapılmıştır. Yapılan uygulama neticesinde taşınmazların tapu devri işlemleri için encümen kararı alınmış ve taşınmazların tapu devirleri belediyemize yapılmıştır. Bahse konu plan notu uygulamalarına yönelik Atışalanı Mahallesi eski

680 ada 1 parsel eski 680 ada 4 parsel ve eski 680 ada 5 parselde (yeni 680 ada 7 ve 8 parseller) okul alanı ile konut alanının yer değiştirilmesi ve Atışalanı Mahallesi eski 0 ada, 57 parsel (yeni 0 ada 1128 ve 1129 parseller) sayılı taşınmazda okul alanı ile konut alanının yer değiştirilmesi talep edilmiştir. Söz konusu talebe istinaden 26.05.2022 onanlı plan notlarının imar hakkı transferi bölümünün 2.1. maddesine istinaden muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifleri hazırlanmıştır.

SONUÇ: 26.05.2022 onanlı plan notlarının imar hakkı transferi bölümünün 2.1. Maddesine istinaden muhtelif parsellere 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; Atışalanı Mahallesi eski 680 ada 1 parsel eski 680 ada 4 parsel ve eski 680 ada 5 parselde (yeni 680 ada 7 ve 8 parseller) okul alanı ile konut alanının yer değiştirilmesi ve Atışalanı Mahallesi eski 0 ada, 57 parsel (yeni 0 ada 1128 ve 1129 parseller) sayılı taşınmazda okul alanı ile konut alanının yer değiştirilmesi talep edildiğinden, 26.05.2022 onanlı plan notlarının imar hakkı transferi bölümünün 2.1. Maddesine istinaden muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMS. 1 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda; Atışalanı Mahallesi eski 680 ada 1 parsel eski 680 ada 4 parsel ve eski 680 ada 5 parselde (yeni 680 ada 7 ve 8 parseller) okul alanı ile konut alanının yer değiştirilmesi ve Atışalanı Mahallesi eski 0 ada, 57 parsel (yeni 0 ada 1128 ve 1129 parseller) sayılı taşınmazda okul alanı ile konut alanının yer değiştirilmesi talep edildiğinden, 26.05.2022 onanlı plan notlarının imar hakkı transferi bölümünün 2.1. Maddesine istinaden muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR- KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

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

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

BULUNMAYANLAR: MUHARREM OZAN, MEHMET CAN, HÜLYA ŞİMŞEK.

Ali ÖZDEMİR
Kâtip

Yusuf BAKACAK
Kâtip

Cemil KESKİN
Meclis 1. Başkan Vekili

GÖRÜLDÜ
10.04.2025
Av. Abdurrahman DURSUN
BELEDİYE BAŞKANI

T.C.
ALTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
22.04.2025
Sayı: 3063