SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:10.04.2025
KARAR NO: 27
KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Sultançiftliği Mah. 232 Ada, 21 Parsel)

Belediye Meclisinin 10.04.2025 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 2 no'lu Raporu Uygulama İmar Planı Değişikliği (Sultançiftliği Mah. 232 Ada, 21 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMS. 2 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Sultançiftliği Mah. 232 Ada, 21 Parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.03.2024-E.25337 sayılı Uygulama İmar Planı Değişikliği (Sultançiftliği Mah. 232 Ada, 21 Parsel) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 19.02.2025 tarihli ve 14703 sayılı dilekçe b) 28.02.2025 tarihli ve 16257 sayılı yazılı Başkanlık Oluru

TALEP: İlgi(a) yazı ile İlçemiz Müftülüğüne bağlı Sultançiftliği Mahallesi 185. sokak 232 ada 21 parsel üzerinde bulunan Sultançiftliği Mevlana Caminin mahalle halkının ihtiyacını karşılamadığı ve yapının statik ömrünü tamamladığı için yenilenme ihtiyacı doğduğu ancak meri imar planına göre cami alanının küçüldüğü ve ihtiyacın çok altında hizmet verecek alan çıktığından bahsedilerek mevcut caminin komşu parsellerden çekme yapmadan inşa edildiği, aynı şekilde komşu parsellerinde cami alanından çekme yapmadan inşa edildiği göz önünde bulundurularak mahallenin ihtiyacını karşılamasına katkıda bulunması için komşu parsellerden çekme yapmadan yapı yapılabilmesi için planın yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir. Söz konusu plan değişikliği talebi çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesine yönelik olup 1/1000 ölçekli imar planının tadil edilmesi hususu Müdürlüğümüzce değerlendirilmiş ve ilgi(b) Başkanlık Oluru alınmış, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. MERİ PLAN DURUMU: Sultançiftliği Mahallesi 232 ada 21 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 tt'li 1 /5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında Dini Tesis Alanında kalmaktadır. Sultançiftliği Mahallesi 232 ada 21 parsel sayılı taşınmaz; 30.12.2011 tt'li /1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında Dini Tesis Alanında kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Sultangazi İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi 232 ada 21 parsel sayılı taşınmaz 701m2 olup Mevlana Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği ve Sultangazi Belediyesi mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 13.03.2025 tarih ve 21271 sayılı yazısı ile; " 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, yukarıda 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, planlama alanı yakınında bulunan derelere ilişkin su baskınısellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması koşuluyla söz konusu 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 ilgili genelge doğrultusunda çalışma yapılması gerekmektedir." denmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğünün 13.03.2025 tarihli ve 21372 sayılı yazısı ile; " 1. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında, Ø100mm - Ø600mm arası çaplar için en az 5 metre, Ø600mm - Ø1000mm arası çaplar için en az 10.00metre, Ø1200mm - Ø1600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, Ø1800mm ve üstü çaplar içinen az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 2. Planlama alanı içerisinden Ø100DF çaplı içmesuyu hattımız geçmektedir. Söz konusu hattımızın geçtiği güzergâhın imar plan çalışmalarında en az 5 m genişliğinde Yol Alanı olarakkorunması gerekmekte olup, hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar planları ile Yol Alanı harici farklı bir fonksiyona alınması halinde ise hatlarımız deplase edilmelidir. 3. Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar plan çalışmalarında Ø300mm - 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. 4. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ileiş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. 5. 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, Sultançiftliği Mahallesi, 232 ada, 21 parselin (eski 4 ve 5 parseller) Cami Alanı olarak ayrılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi yukarıda belirtilen şartlara uyulması kaydıyla, ilgili Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır." denmektedir. İBB Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 26.03.2025 tarih ve 25070 sayılı yazısı ile; "Sultangazi İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi, 232 ada 21 parselin 30.12.2011 t.tli Sultangazi Uygulama İmar Planında komşu parsellerden ve yollardan 3 m çekme mesafeli Dini Tesis Alanı olarak planlandığı belirtilerek çekme mesafelerinin iptal edilmesine ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı teklifine ilişkin; - Meri imar planına uygun olarak yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması, - "Cami Alanının otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde sağlanacaktır." plan notunun eklenmesi, - Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanları olarak öngörüldüğünden söz konusu yollardan çekme mesafelerinin korunması ve çekme mesafelerine bodrum katlarda da uyulması gerekmektedir." denmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlâk Müdürlüğünün 07.03.2025 tarih ve 19024 sayılı yazı ile;" Sultançiftliği Mahallesi 232 ada 21 parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır." denmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 10.03.2025 tarih ve 19962 sayılı yazısı ile; "Söz konusu bölgeye ilişkin teklif edilen plan değişiklikleri Müdürlüğümüzce uygun görülmüş olup, konu hakkında bilgi edinilmesi hususunu arz ederim." denmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğünün 20.03.2025 tarih ve 23163 sayılı yazısı ile " Talebe istinaden; Müdürlüğümüzce 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan değerlendirme neticesinde olumsuz bir görüşümüz bulunmamaktadır." denmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 26.03.2025 tarih ve 23288 sayılı yazısı ile; Sultançiftliği Mahallesi, 232 ada 21 parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliği teklifine Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.03.2025 tarih

ve 25267 sayılı evrak ile "Sultançiftliği Mahallesi 232 ada 21 parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır." denmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Sultançiftliği Mahallesi 232 ada 21 parsel sayılı taşınmaz; 30.12.2011 tt'li /1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında Dini Tesis Alanında kalmakta iken Sultançiftliği Mevlana Caminin mahalle halkının ihtiyacını karşılamadığı ve yapının statik ömrünü tamamladığı için yenilenme ihtiyacı doğduğu ancak meri imar planına göre cami alanının küçüldüğü ve ihtiyacın çok altında hizmet verecek alan çıktığından söz konusu plan değişikliği talebi çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesine yönelik olup 1/1000 ölçekli imar planının komşu parsellerden çekme yapmadan yapı yapılabilmesi için planın yeniden düzenlenmesi hususu Müdürlüğümüzce değerlendirilmiş ve uygun görülmüştür.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi Sultançiftliği Mahallesi 232 ada 21 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup; teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda; Sultangazi İlçesi Sultançiftliği Mahallesi 232 ada 21 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca 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 Sultançiftliği Mahallesi 232 ada 21 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR- KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ 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, 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.
SANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
22/04/2025
Sayı: 3063