SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 07.12.2016
KARAR NO: 134
KONU: 1/1000 Ölçekli Plan Notu Tadilatı

Belediye Meclisinin 07.12.2016 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 26 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 26 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: 1/1000 Ölçekli Plan Notu Tadilatı

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 17/11/2016 tarih ve E.3454 sayılı 1/1000 Ölçekli Plan Notu Tadilatı hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 08.06.2016 tarih ve 10265510 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı.
b) 10.06.2016 tarih ve 10266073 sayılı Başkanlık Oluru.

TALEP:İlgi (a) yazısı ile İlçemizdeki otopark ve sosyal donatı alanlarının yetersizliğini azaltmak amacıyla meri plan notlarına "Binalarda yapılan mescit alanlarına" ilişkin ilgi yazı ekindeki şekilde plan notu eklenmesi hususunda gereğinin yapılması talep edilmiştir.Söz konusu talebe istinaden "Binalarda yapılacak olan mescitlerin alanı hiçbir şekilde Emsal alanın %5'ini geçemez." şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin ilgi (b) Başkanlık Oluru alınmış olup, ilgi (b) yazısına istinaden UIP-3867,75 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı hazırlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 05.08.2016 tarih ve 1146-142492 sayılı yazısı ile "...İlgi yazıda ve eklerinde belirtilen 'Plan Notu' değişikliği, planlama ve uygulama aşamalarında yapılması gereken Jeolojik-Jeoteknik ve zemin etüt çalışmaları ile ilgili hususları belirleyen yürürlükteki mevcut yasa, yönetmelik ve genelgeler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Buna göre:

1. İlgi yazı ekinde belirtilen Plan Notu Hükümleri'ne "Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde belirtilen etüt raporu esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır" notunun konması,
2. 1/1000 Ölç. U.İ.Planına esas "Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda ÇF-AJE (Çukurçeşme Formasyonu – Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılması Gereken Alanlar), YD-AJE (Yapay Dolgu - Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılması Gereken Alanlar) ve AD (İnceleme Alanı Dışında Kalan Alanlar) lejantı ile gösterilen yerlerde ayrıntılı JeolojikJeoteknik etüt çalışması yapılıp, hazırlanacak rapor yetkili kuruma onaylatılmadan, yapılaşma içeren planlamalar yapılmayacaktır" notunun konması,

3. 1/1000 Ölç. U.İ.Planına esas "Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda YUO (Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar) lejantı ve PD (Orman Alanları) lejantı ile gösterilen yerlerde yapılaşma içeren planlamalar yapılmayacaktır" notunun konması,
4. Mevcut planların onaylı ve yürürlükteki Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda gözden geçirilerek gerekmesi halinde revizyonların yapılması ve getirilen kat sınırlamalarına uyulması,
5. Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekli görülmesi durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, planlama aşamasında yukarıda 1, 2, ve 3. üncü maddelerde de belirttiğimiz notların "Plan Notu" hükümlerine eklenmesi ve belirtilen diğer tüm hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu plan notuna yönelik 1/1000 Ölç. U.İ.Planı 'Plan Notu' değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 19.08.2016 tarih ve 909017-Bn:3133-İBBno:152289 sayılı yazısı ile; "...- Yapılan incelemelerde; 30.12.2011 t.t'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 24.01.2011 t.t'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı Notlarında mescit alanı için açıklama bulunmamakla birlikte, Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği'nin 16. Maddesi 4. (Değişik:RG-8/9/2013-28759) bendinde "..Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30'dan fazlasını geçmeyen sığınak alanı katlar alanına dahil edilmez" denilmektedir. İlgi yazı ile iletilen plan notu ilavesi ile mescit alanının emsal alanın %5'ini geçemeyeceğine ilişkin düzenleme yapıldığı belirlenmiş olup, bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur. " denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 02.11.2016 tarih ve 20160586275 sayılı yazısı ile; "...hazırlanan planın havza dışında kalan kısımları ilgi (b)'de kayıtlı Yönetmelik Hükümlerine tabi değildir. Havza içinde kalan kısımlarına ilişkin plan notu değişikliği teklifine ilişkin Başkanlık görüşümüz aşağıdaki gibidir:

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının plan notları paftasında, 29 nolu plan notunda Parsellerde Yapılan Şartları başlığının sonuna "Binalarda yapılacak olan mescitlerin alanı hiçbir şekilde Emsal alanın %5'ini geçemez." ibaresinin eklendiği görülmüştür.
2. İlgi (c)'de kayıtlı Yönergenin 8.9 maddesi "Yapılarda KAKS'adahil edilecek veya edilmeyecek alanlar hususunda yapının bulunduğu alanda geçerli olan imar yönetmelikleri hükümlerine uyulur." hükmündedir.
3. İlgi (a)'da kayıtlı yazıda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16.maddesinin 4. Bendi Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal) başlığı altında "... Katlar alanına: ... Mescit , bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı, ... dahil edilmez." ibaresinin bulunduğu, mescit alanının yüzde kaçının emsale dahil edileceği hususunun açıkça belirtilmediği, bu nedenle "Binalarda yapılacak olan mescitlerin alanı hiçbir şekilde Emsal alanın %5'ini geçemez." plan notunun eklenmesi suretiyle alanları ile ilgili Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine kıyasla daha kısıtlayıcı bir hüküm getirileceği bildirilmektedir.
4. Planlama sahası içinde yapılacak plan tadilatlarında mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri, ilgilisince karşılanmalıdır.
5. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmış İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilememelidir.
6. Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimi bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlamadan önceidaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak; Sultangazi ilçesinin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yapılmak istenen binalarda yapılacak mescit alanları ile ilgili plan notu değişikliği teklifi ilgi (b)'de kayıtlı Yönetmelik ve ilgi (c)'de kayıtlı Yönerge hükümlerine göre İdaremizce uygun bulunmuştur." Denilmektedir

<u>MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:</u> Söz konusu talebe istinaden "Binalarda yapılacak olan mescitlerin alanı hiçbir şekilde Emsal alanın %5'ini geçemez." şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan tadilatın yoğunluğu azaltıcı ve kamu yararına olduğu düşünülmektedir.

<u>SONUÇ:</u> İlçemizde "Binalarda yapılacak olan mescitlerin alanı hiçbir şekilde Emsal alanın %5'ini geçemez." şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan UİP-3867,75 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatının yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

<u>KOMİSYON GÖRÜŞÜ:</u> Plan ve Proje Müdürlüğünün 17/11/2016 tarih ve E.3454 sayılı Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli U.İ.Plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin teklif incelenmiş olup uygulamadaki belirsizlikler ortadan kaldırmaya yönelik olduğundan komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz olunur. 06.12.2016

İMAR KOMİSYONUNUN 26 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "Plan ve Proje Müdürlüğünün 17/11/2016 tarih ve E.3454 sayılı Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli U.İ.Plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin teklif incelenmiş olup uygulamadaki belirsizlikler ortadan kaldırmaya yönelik olduğundan komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR-KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

BULUNMAYANLAR: TİMUR SOYSAL, NAZİF ERSAN, AHMET DEMİRAY, YUNUS AKKUZU, OSMAN YAŞAR, ERTAN ÖZTÜRK, BEKİR KOÇ, RECEP TİLKİ, İSRAFİL TAŞÇI, METİN POLAT

KABUL: ALİ BAŞKAYA, HAYRETDİN GÜRSES, FATMA ELİF D. ŞAHİN, HAMDİ KARAOĞLAN, HACI ORHAN, YUSUF KIZILDAĞ, OKTAY ŞAMDANLI, MELİKE KIRTAY KARA, MUSTAFA DEMİR, CENGİZ SARICA, İZZET AÇIKGÖZ, RIDVAN DURMAZ, ERCAN KUŞOĞLU, HASAN ESAT İLHAN, İLKER AKSU, MEHMET ÇEVİK, AHMET YILDIZ, İMDAT KAMACI, SERPİL KOCAKARA, HAKAN CEYLAN, ERDAL UÇAR, HAMDULLAH ALTINTOP, TURAN TEKEOĞLU, EYÜP ERDAL, MAHMUT YILMAZ, SERDAR AYDUĞAN, AYNUR KELEŞ, FEVZÜ DÜLGER, ALİ YURT, DOĞAN OLGUN, İSMAİL AKKAYA, NECDET SELVİ, SAİT COŞKUNOĞLU, AHMET ALİ SUKAS, İMAM KOÇAK,

Av. Hacı ORHAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Erdal UÇAR
Meclis Kâtibi

Serdar AYDUĞAN
Meclis Kâtibi

G Ö R Ü L D Ü
07.12.2016

Cahit ALTUNAY
Belediye Başkanı