SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 07.09.2016
KARAR NO: 91
KONU: Plan Tadilatı

Belediye Meclisinin 07.09.2016 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 21 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 21 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Plan Tadilatı (Habipler Mahallesi Meydan Düzenlemesi)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 31/08/2016 tarih ve 10283555-1006 sayılı Plan Tadilatı hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: a) 28.03.2016 tarihli ve 10245621 sayılı Park ve Bahçeler Müdürlüğü yazısı.
b) 11.07.2016 tarihli ve 10272211 sayılı yazımız.
c) 24.08.2016 tarihli ve 154856 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü yazısı ve eki Meclis Kararı.

TALEP:

İlgi (a) yazısı ile Habipler Mahallesi Vefa Poyraz Caddesi ile Yaseminler Sokak kesişiminde bulunan park alanının Yıldızlar Caddesi ile Vefa Poyraz Caddesi arasında bulunan Belediyemize ait 1884 ada 1 parsel sayılı taşınmaz içerisine taşınması talep edilmiş olup talebe istinaden Habipler Mahallesi Vefa Poyraz Caddesi ile Yaseminler Sokak kesişiminde bulunan park alanının Yıldızlar Caddesi ile Vefa Poyraz Caddesi kesişimindeki 1884 ada 1 parsel sayılı taşınmaz içerisinde olacak şekilde, 1887 ada 5 parseldeki T4 Ticaret Alanı'nın da 15m'lik yoldan (Yaseminler Sokak) cephe alacak şekilde yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli plan tadilatı hazırlanarak ilgi (b) yazımız ile gereği için Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

İlgi (c) yazısı ile Habipler Mahallesi 1884 ada 1 parsel, 1887 ada 5 parsel, 1886 ada 1 parsel ve tescil dışı alanda fonksiyonlar arası yer değişikliğine ilişkin hazırlanan NİP-4470,31 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı'nın 22.07.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı belirtilerek gereği için tarafımıza iletilmiştir. İlgi (c) yazısına istinaden ***UİP-3867,73 Plan İşlem Numaralı*** 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU:

22.07.2016 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatında Habipler Mahallesi 1884 ada 1 parsel sayılı taşınmaz kısmen Park Alanı kısmen de Meydan Düzenleme Alanı'nda, 1887 ada 5 parsel sayılı taşınmaz kısmen Meydan Düzenleme Alanı kısmen de T4 Ticaret Alanı'nda, 1886 ada 1 parsel sayılı taşınmaz kısmen T4 Ticaret Alanı kısmen de Meydan Düzenleme Alanı'nda, Yaseminler Sokağa cepheli tescil harici alan ise T4 Ticaret Alanı'nda kalmaktadır.

14.06.2014 onanlıSultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatında Habipler Mahallesi 1884 ada 1 parsel sayılı taşınmaz Meydan Düzenleme Alanı'nda, 1887 ada 5 parsel sayılı taşınmaz T4 Ticaret Alanı'nda, 1886 ada 1 parsel sayılı taşınmaz kısmen Meydan

Düzenleme Alanı kısmen de Yolda, Yaseminler Sokağa cepheli tescil harici alan ise kısmen Park Alanı kısmen de Meydan Düzenleme Alanı'nda kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 29.04.2016 tarihli ve 10255581 sayılı yazısı ile "... park yerinin meydan düzenleme alanının kuzeyinde (Yıldızlar Caddesi ile Vefa Poyraz Caddesi arası) bulunan belediyemize ait 1884 ada 1 parsel sayılı alan içerisine alındığı ve talebimizin karşılandığı görülmektedir." denilmektedir.

İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü'nün Bila tarihli ve 4055-91031 sayılı yazısı ile "... söz konusu alanın kamulaştırılması hususunda alınmış bir Encümen Kararı bulunmadığı gibi herhangi bir işlem dosyasına da rastlanmamıştır." denilmektedir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.05.2016 tarihli ve 10258081 sayılı yazısı ile "... Vefa Poyraz Caddesi ile Yaseminler Sokak kesişiminde bulunan park alanının Yıldızlar Caddesi ile Vefa Poyraz Caddesi arasında bulunan Belediyemize ait 1884 ada 1 parsel sayılı taşınmaza alınması hususunda Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemektedir." denilmektedir.

İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 13.05.2016 tarihli ve 94502 sayılı yazısı eki Komisyon Raporu ile "... yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndaki yeşil alan miktarının korunması kaydıyla komisyonumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.

İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 20.05.2016 tarihli ve 954-97973 sayılı yazısı ile "... Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 ölçekli N.İ.Plan ve 1/1000 ölçekli U.İ.Plan tadilatları jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

İBBUlaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 18.05.2016 tarihli ve 97574 sayılı yazısı ile;"... hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan tadilat teklifleri;

- Meri planlardaki yol genişliklerinin sağlanabilmesi için yola gerekli terklerin yapılması,
- "Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30 m^2'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır." plan notu eklenmesi,
- 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu ile güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren minimum 5.00 m. çekilerek imar istikametinin bilgi paftasında gösterildiği şekilde kırılması ve gerekli yol terklerinin yapılması,
- Teklif planda "Park Alanı" ve "T4 Ticaret Alanı"nın 14.06.2014 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki alanlarının aşılmaması,

hususlarının yerine getirilmesi ve Ticaret Alanının arttırıldığı belirlendiğinden ilave trafik yükü oluşturmaması amacıyla "14.06.2014 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki

Ticaret Alanının fonksiyon alan büyüklüğü ve toplam inşaat alanı korunacaktır." plan notu eklenmesi şartıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur." denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 16.06.2015 tarihli ve 348178 sayılı yazısı ile; "...

1. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait yazımız ekinde planları gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir, hatlarımızın geçtiği güzergahlar yol veya yeşil alan korunmalıdır.

2. Ana isale hatlarımız ve kollektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut 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.

3. Proje alanı içinde yapılacak çalışmalarda mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır.

4. İmar planlarında mevcut ve planlanan içmesuyu borularımızın geçtiği yol güzergahlarının ∅600mm-∅1000 mm arası çaplar için minimum 10,00 m.,∅1200mm-∅1600 mm arası çaplar için minimum 15,00 m., ∅1800 mm ve üstü çaplar için minimum 20,00 m. olacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

5. Mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergahlar, İmar Plan çalışmalarında, İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak korunmalıdır. Mevcut ve planlanan hatlarımızın geçtiği imar yolları ve yeşil alanlar, ∅300 mm - ∅600 mm arası çaplar en az 5 m.,∅700 mm - ∅1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. genişlikte planlanmalıdır.

6. Mevcut ve planlanan içmesuyu hatlarımızın bakım ve onarımının yapılabilmesi için boru üst kotu, zemin derinlik maksimum 1.50 m. minimum 1.00 m.yi geçmeyecek şekilde proje çalışmasının yapılması gerekmektedir. Ayrıca içmesuyu hatları boyunca hatların bakım ve onarımını engelleyici yapı yapılmamalıdır.

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 5 m.) servis yollarının oluşturulması gerekmektedir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:

Söz konusu plan tadilatı mevcut fonksiyon alanları korunarak 22.07.2016 onanlı NİP-4470,31 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı'na uygun olarak hazırlanmıştır.

SONUÇ:

22.07.2016 onanlı NİP-4470,31 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlanan ***UİP-3867,73 Plan İşlem Numaralı*** 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatının yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31/08/2016 tarih ve 10283555-1006sayılı yazısı ile Belediye Meclisi'ne iletilen Habipler Meydan Alanı'na ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup bilgi paftasında gösterildiği şekilde teklife konu alanın kuzey batısındaki 9m'lik yolun 15m'ye çıkarılması ve ticaret alanı dışında kalan kısmın *''Park ve Meydan Düzenleme Alanı''* olarak düzenlenmesi, ayrıca*''Park-Meydan Alanı ve Ticaret Alanı'nda uygulama Sultangazi Belediyesi tarafından hazırlanacak olan avan projeye göre yapılacak olup projesinde ticaret alanının büyüklüğü artırılmamak koşulu ile şekli ve formu değiştirilerek uygulama yapılabilir.''*plan notunun ilavesiyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Yüce Meclise saygıyla arz olunur.

İMAR KOMİSYONUNUN 21 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31/08/2016 tarih ve 10283555-1006sayılı yazısı ile Belediye Meclisi'ne iletilen Habipler Meydan Alanı'na ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup bilgi paftasında gösterildiği şekilde teklife konu alanın kuzey batısındaki 9m'lik yolun 15m'ye çıkarılması ve ticaret alanı dışında kalan kısmın ''Park ve Meydan Düzenleme Alanı'' olarak düzenlenmesi, ayrıca''Park-Meydan Alanı ve Ticaret Alanı'nda uygulama Sultangazi Belediyesi tarafından hazırlanacak olan avan projeye göre yapılacak olup projesinde ticaret alanının büyüklüğü artırılmamak koşulu ile şekli ve formu değiştirilerek uygulama yapılabilir.''plan notunun ilavesiyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür." RAPOR KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

BULUNMAYANLAR: TİMUR SOYSAL, NAZİF ERSAN, ALİ BAŞKAYA, YUNUS AKKUZU, HAMDİ KARAOĞLAN, HACI ORHAN, YUSUF KIZILDAĞ, OKTAY ŞAMDANLI, MELİKE KIRTAY KARA, OSMAN YAŞAR, BEKİR KOÇ, RECEP TİLKİ, METİN POLAT

KABUL: HAYRETDİN GÜRSES, FATMA E. D. ŞAHİN MUSTAFA DEMİR, CENGİZ SARICA, İZZET AÇIKGÖZ, RIDVAN DURMAZ, ERCAN KUŞOĞLU, HASAN ESAT İLHAN, AHMET DEMİRAY, İLKER AKSU, AHMET YILDIZ, İMDAT KAMACI, SERPİL KOCAKARA, TURAN TEKEOĞLU, ERTAN ÖZTÜRK, HAKAN CEYLAN, ERDAL UÇAR, HAMDULLAH ALTINTOP, İSRAFİL TAŞÇI, EYÜP ERDAL, MAHMUT YILMAZ, MEHMET ÇEVİK, SERDAR AYDUĞAN, AYNUR KELEŞ, FEVZİ DÜLGER, , ALİ YURT

RET: DOĞAN OLGUN, İSMAİL AKKAYA, SAİT COŞKUNOĞLU, AHMET ALİ SUKAS, NECDET SELVİ, İMAM KOÇAK

Fatma Elif D.ŞAHİN
Meclis 2. Başkan Vekili

Erdal UÇAR
Meclis Kâtibi

Serdar AYDUĞAN
Meclis Kâtibi

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
28-09-2016
Sayı: 7237

G Ö R Ü L D Ü
07.09.2016

Cahit ALTUNAY
Belediye Başkanı