SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 07.09.2016
KARAR NO: 93
KONU: Plan Tadilatı
Belediye Meclisinin 07.09.2016 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 23 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 23 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Plan Tadilatı (Zübeyde Hanım Mahallesi 3544 ada 4 ve 6 parseller)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 27/07/2016 tarih ve 10275723-846sayılı Plan Tadilatı hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: a) 03.03.2016 tarihli ve 10239243 sayılı, 08.03.2016 tarihli ve 10240396 ile 10240398 sayılı dilekçeler.
b) 02.05.2016 tarihli ve 10255692 sayılı Başkanlık Oluru.

TALEP:

İlgi (a) dilekçeler ile Zübeyde Hanım Mahallesi 3544 ada 4 ve 6 parsel sayılı taşınmazların 30.12.2011 onanlıSultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan önce İkiz Nizam 4 Kat Konut Alanı'nda kalmakta iken yapılan plan neticesinde plansız alanda bırakıldığından bahsedilerek söz konusu alanın tekrar değerlendirilerek imara açılması ve mağduriyetin giderilmesi talep edilmiş olup meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları incelendiğinde söz konusu parsellerin 23.10.1996 onanlı Gazi Mahallesi Revizyon İmar Planı'nda İkiz Nizam 4 Kat Konut Alanı'nda, 24.01.2011 onanlıSultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 600 ki/ha Orta Yoğunluklu Konut Alanı'nda kalmakta iken 30.12.2011 onanlıSultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda plan sınırı dışında bırakıldığı tespit edilmiştir.

İlgi (a) dilekçelere istinaden havza sınırı dışında kalan ve meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanında kalmasına rağmen meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan sınırı dışında bırakılmış olan Zübeyde Hanım Mahallesi 3543 ada 11 ve 12 parsellerin bir kısmının, 3544 ada 6, 7, 8, 9 parsellerin tamamı ile 4 parselin bir kısmının, 3550 ada 9 parselin tamamı ile 8 parselin bir kısmının ve 3555 ada 11 parselin bir kısmının İkiz Nizam 4 Kat Konut Alanı olarak planlanmasına ilişkin (b) Başkanlık Oluru alınmış olup ***UİP-20882 Plan İşlem Numaralı*** 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU:

Zübeyde Hanım Mahallesi Muhtelif Parseller 24.11.2011 onanlıSultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Orta Yoğunluklu (600 ki/ha) Konut Alanı'nda, 30.12.2011 onanlıSultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan önceki 23.10.1996 onanlı Gazi Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda İkiz Nizam 4 Kat yapılanma koşullarında Konut Alanı'nda planlanmıştır ancak; 30.12.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı'nda plan sınırı dışında kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Zübeyde Hanım Mahallesi'ndeki Muhtelif Parseller şahıs mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 18.05.2016 tarih ve 4282-96651 sayılı yazısı ile; "... adı geçen taşınmazların kamulaştırılması hususunda alınmış bir Encümen Kararı bulunmadığı gibi herhangi bir işlem dosyasına da rastlanmamıştır." denilmektedir.

İBBUlaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 597631-2064-102982 sayılı yazısı ile;

"...

- Meri planlardaki yol genişliklerinin sağlanabilmesi için yola gerekli terklerin yapılması,

- "Konut alanlarında binaya ait her bağımsız bölüm için bina içinde ya da parselinde otopark yeri tesis etmek esastır. Bu esasa göre parsel bünyesinde her bir bağımsız bölüm için;

- brüt alanı $75m^2$'ye kadar (brüt alan $\leq 75\ m^2$) olan dairelerde en az 1 adet otopark
- brüt alanı $75m^2$-$150m^2$ arasında ($75m^2$<brüt alan<$150m^2$) olan dairelerde en az 2 adet otopark
- brüt alanı $150m^2$ ve üstü (brüt alan $\geq 150m^2$) dairelerde en az 3 adet otopark yeri ayrılması gerekmektedir." şeklinde plan notu eklenmesi,

- 07.06.2012 tarih UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç veya sirkülasyonu ile güvenliğin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren teklif alanın cephe aldığı 15 metre genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 3 metre, çekilerek imar istikametinin yapılması ve gerekli yol terklerinin yapılması,

hususlarının yerine getirilmesi şartıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından Müdürlüğümüzce uygun bulunmaktadır." denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2016 tarih ve 362436 sayılı yazısı ile;

"1-Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesinde 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 Ø600 mm- Ø1000 mm arası çaplar için minimum 10,00 m., Ø1200 mm- Ø1600 mm arası çaplar için minimum 15,00 m., Ø1800 mm ve üstü çaplar için minimum 20,00 m. olacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

5-Mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergâhlar, İmar Plan çalışmalarında, İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak korunmalıdır. Mevcut ve planlanan hatlarımızın geçtiği imar yollan ve yeşil alanlar, Ø300 mm - Ø600mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. genişlikte planlanmalıdır.

6-İshale ve şebeke 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.

7-Proje alanı içinde yapılacak yapılara hizmet edecek atıksu ve yağmur suyu altyapı tesislerinin derinlikleri, imar yollarındaki İdaremize ait mevcut baca derinlikleri dikkate alınarak belirlenmelidir. İdaremiz Kanal Proje Teknik Şartnamesi'nde imar yollarındaki muayene bacalarına ait toprak örtü kalınlıkları atıksu tesisleri için 2.70 m., yağmursuyu tesisleri için de 1.20 m.dir.

8-Proje ve uygulama işlemlerinin tamamlanmasından sonra İdaremiz ile ilgili imalat yapılır ise işsonu (GİS) projeleri hazırlanarak İdaremize gönderilmelidir.

9-İdaremiz onayı alınmadan yerinde yapılacak imalatların İdaremizce kabulü yapılamayacağından bahse konu proje güzergahı içinde yeniden planlaması yapılacak altyapı tesisleri için İdaremiz onayı mutlaka alınmalıdır.

10-İSKİ'nin görüşleri alınmadan hazırlanan imar planları ile herhangi bir imar yönetmeliği ya da yerel plan uygulaması yapılmamalıdır." denilmektedir.

İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 27.05.2016 tarih ve 1012-102883 sayılı yazısı ile "... İlgili alan Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından hazırlatılan 1/1000 Ölçekli Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Çalışmalarında YU (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Bu çalışmaların açıklama raporunda; YU Alanları eğimin genel olarak %30'un altında olması ve yerel olarak da 1.0-2.0 metreyi geçmeyen eski dolguların yer alması nedeniyle; uygulama sırasında, birimlerin sıyrılarak yapı temellerinin homojen sertlikte kaya ortamına oturtulması gerektiği belirtilmiştir. Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların 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 1/1000 ölçekli U.İ. Planı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:

Zübeyde Hanım Mahallesi 3543 ada 11 ve 12 parsellerin bir kısmının, 3544 ada 6, 7, 8, 9 parsellerin tamamı ile 4 parselin bir kısmının, 3550 ada 9 parselin tamamı ile 8 parselin bir kısmının ve 3555 ada 11 parselin bir kısmının havza sınırı dışında kalması ve 23.10.1996 onanlı Gazi Mahallesi Revizyon İmar Planı'nda İkiz Nizam 4 Kat Konut Alanı, 24.01.2011 onanlıSultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 600 ki/ha Orta Yoğunluklu Konut Alanı olarak planlanmasına rağmen 30.12.2011 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan sınırı dışında bırakılmasından dolayı plan hiyerarşisine uygunluğun sağlanması ve vatandaşların mağduriyetinin giderilmesi adına 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasının gerekliliği Müdürlüğümüz görüşüdür.

SONUÇ:

Zübeyde Hanım Mahallesi'ndeki Muhtelif Parsellerin 1/5000 ölçekli NİP da konut alanında kalmasına rağmen, 1/1000 Ölçekli, UİP da plan sınırı dışında bırakıldığı tespit edildiğinden dolayı hazırlanan ***UİP-20882 Plan İşlem Numaralı*** 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27/07/2016 tarih ve 10275723-846sayılı yazısı ile Belediye Meclisi'ne iletilen Zübeyde Hanım Mahallesindeki muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olduğundan komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Yüce Meclise saygıyla arz olunur.

İMAR KOMİSYONUNUN 23 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27/07/2016 tarih ve 10275723-846sayılı yazısı ile Belediye Meclisi'ne iletilen Zübeyde Hanım Mahallesindeki muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olduğundan komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ 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, 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

G Ö R Ü L D Ü
07.09.2016

Cahit ALTUNAY
Belediye Başkanı

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