SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 07.09.2016
KARAR NO: 94
KONU: Plan Tadilatı
Belediye Meclisinin 07.09.2016 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 24 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 24 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Plan Tadilatı (Zübeyde Hanım Mahallesi 785 ada 19 parsel)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 26/08/2016 tarih ve 10282824-990 sayılı Plan Tadilatı hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: 17.08.2016 tarihli ve 10280622 sayılı dilekçe.
TALEP: İlgi dilekçe ile Zübeyde Hanım Mahallesi 785 ada 19 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde yer alan Açık Otopark Alanı'ndan çekme mesafesinin 0mt.'ye düşürülmesine ilişkin hazırlanan UİP-3867,71 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı gereği için tarafımıza iletilmiştir.

MERİ PLAN DURUMU: Zübeyde Hanım Mahallesi 785 ada 19 parsel sayılı taşınmaz 05.03.2012 onanlıSultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı'nda Yüksek Yoğunluklu (700 ki/ha) Konut Alanı'nda, 14.06.2013 onanlıSultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'nda Bitişik Nizam 4 Kat (B-4) Konut Alanı'nda kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Zübeyde Hanım Mahallesi 785 ada 19 parsel sayılı taşınmaz hisseli şahıs mülkiyetindedir.
KURUM GÖRÜŞLERİ: İlgi yazıda 01.03.2016 tarih ve 10238351 sayılı dilekçe ekindeki (1mt'ye göre) kurum görüşlerinin dikkate alınması talep edilmiş olup yeni 0mt'ye göre hazırlanan tadilata ilişkin kurum görüşü alınmamıştır.

İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 16.03.2016 tarih ve 2273-50256 sayılı yazısı ile; "..., adı geçen taşınmazın kamulaştırılması hususunda alınmış bir Encümen Kararı bulunmadığı gibi herhangi bir işlem dosyasına da rastlanmamıştır." denilmektedir.

İBBUlaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 22.03.2016 tarih ve 321949-Bn:1065-İBBno:55361 sayılı yazısı ile;"... tadilat teklifinin; minimum bina boyutları ve yapı adasının yollardan çekme mesafesinin dikkate alınarak plan bütününde değerlendirilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 29.03.2016 tarih ve 181236 sayılı yazısı ile; "... 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. Mevcut atıksu (∅ 300MBB), yağmursuyu (∅ 400MBB) hatlarımızın geçtiği yol güzergahlarının minimum 5,00 m. olacak şekilde korunması ve aynı güzergahtaki ∅ 100DF çaplı içmesuyu hatlarımızın zarar görmemesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu saha içerisinde yapılacak plan tadilatında yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır." denilmektedir.

İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 08.03.2016 tarih ve 467-44621 sayılı yazısı ile "... Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik

yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Zübeyde Hanım Mahallesi 785 ada 19 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan plan tadilatında kısmen imar artışı olduğu Müdürlüğümüz görüşüdür. Ayrıca söz konusu parsele ilişkin 13.07.2016 tarih ve 79 sayılı Sultangazi Belediyesi Meclis kararında *''Taşınmazın kuzeyindeki Açık Otopark Alan'ından çekme mesafesinin 1mt.'ye düşürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan tadilatının plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıdığından komisyonca uygun görülmemiştir.''* ifadesi yer almaktadır.

SONUÇ: Zübeyde Hanım Mahallesi 785 ada 19 parsel sayılı taşınmazın kuzeyindeki Açık Otopark Alanı'ndan çekme mesafesinin 0mt.'ye düşürülmesine ilişkin hazırlanan ***UİP-3867,71Plan 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 26/08/2016 tarih ve 10282824-990sayılı yazısı ile Belediye Meclisi'ne iletilen Zübeyde Hanım Mahallesi 785 ada 19 parsele ilişkin hazırlanan1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup 785 ada 19 parselin 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı'na yapılan itirazlar sonucundaki düzenlemeler ile oluştuğu ve yapılan düzenlemelerin amacının 2981 sayılı yasaya göre yapılan uygulama neticesinde oluşan mağduriyetin giderilmesi olduğu ancak 785 ada 17 parselde bulunan binanın 3mkomşu bahçe mesafesi bırakılarak yapılması nedeniyle 19 nolu parselin yapılaşma şartlarının bitişik nizam olmasına rağmen ayrık nizam olarak yapılaşabildiği görüldüğünden AOP cephesinden çekme mesafesinin 1,50m olarak düzenlenmesi komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür. Yüce Meclise saygıyla arz olunur.

İMAR KOMİSYONUNUN 24 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 26/08/2016 tarih ve 10282824-990sayılı yazısı ile Belediye Meclisi'ne iletilen Zübeyde Hanım Mahallesi 785 ada 19 parsele ilişkin hazırlanan1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup 785 ada 19 parselin 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı'na yapılan itirazlar sonucundaki düzenlemeler ile oluştuğu ve yapılan düzenlemelerin amacının 2981 sayılı yasaya göre yapılan uygulama neticesinde oluşan mağduriyetin giderilmesi olduğu ancak 785 ada 17 parselde bulunan binanın 3mkomşu bahçe mesafesi bırakılarak yapılması nedeniyle 19 nolu parselin yapılaşma şartlarının bitişik nizam olmasına rağmen ayrık nizam olarak yapılaşabildiği görüldüğünden AOP cephesinden çekme mesafesinin 1,50m olarak düzenlenmesi komisyonumuzca tadilen 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