SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 08.02.2017
KARAR NO: 26
KONU: Uygulama İmar Plan Tadilatı

Belediye Meclisinin 08.02.2017 günü yapılan 2. birleşiminde, Plan ve Proje Müdürlüğünün Uygulama İmar Plan Tadilatı (2452 ada, 16 ve 17 parseller) hakkındaki raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 02 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Plan Tadilatı (2452 ada, 16 ve 17 parseller)
KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 30.01.2017 tarih ve E.2182 sayılı Uygulama İmar Plan Tadilatı hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: 19.01.2017 tarih ve 1995 sayılı dilekçe

TALEP:
İlgi dilekçe ile 50. Yıl Mahallesi 6/14 pafta 2452 ada 16 ve 17 parsel sayılı taşınmazlar ile bu parsellerin doğusunda yer alan tescil harici alanın bulunduğu bölgedeki mer'i imar planındaki yapılaşma şartları ve fonksiyon alan büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik yapılmadan, eşdeğer alan büyüklüğü korunarak fonksiyonlar arasında yer değişikliği yapılmasına ilişkin hazırlanan **UİP-3867,78 Plan İşlem Numaralı** 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı gereği için tarafımıza iletilmiştir.

MERİ PLAN DURUMU:
50. Yıl Mahallesi 2452 ada 16 ve 17 parsel sayılı taşınmazlar 24.01.2011 tt'li 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı'nda kısmen Park Alanı ve kısmen T4 Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. 16 parsel 30.12.2011 tt'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı'nda kısmen Park Alanı ve kısmen bitişik nizam 6 kat T4 Ticaret Alanı'nda, 17 parsel ise 30.12.2011 tt'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı'nda kısmen Park Alanı ve kısmen E:2.25 T4 Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. 16 parsel sayılı taşınmaz 20.07.2015 tt'li 1/1000 ölçekli Sultangazi UİP plan tadilatında kısmen Park Alanı ve kısmen Emsal:2.25 maks.TAKS:0.40 Yençok:40.00 m. olan T4 Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. 17 parsel sayılı taşınmaz ise 27.10.2013 tt'li 1/1000 ölçekli Sultangazi UİP plan tadilatında kısmen Park Alanı ve kısmen Emsal:2.25 maks.TAKS:0.40 Yençok:40.00 m. olan T4 Ticaret Alanı'nda kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ:
50. Yıl Mahallesi 2452 ada 16 ve 17 parsel sayılı taşınmazlar şahıs mülkiyetinde olup, 17 parsel sayılı taşınmazın üzerinde İ.E.T.T Genel Müdürlüğü Lehine İrtifak hakkı şerhi bulunmaktadır. Parsellerin doğusunda yer alan 5 parsel ise Park Alanı'nda kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ:
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 16.12.2016 tarih ve 2274-22020 sayılı yazısı ile; "... ilgili alan, Belediyesince hazırlatılmış olan1/1000 ölçekli Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk çalışmalarında genel olarak YU (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı, kısmen YÖ1 (Yerleşime Önemli Alanlar) lejantlı, kısmen GNF-YÖ2 (Güngören Formasyonu – Yerleşime Önemli Alanlar2) lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Bu haritalara ait açıklama raporunda, bu alanlarla ilgili önlem ve öneriler belirtilmiş olup ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. 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 1/1000 ölçekli U.İ.Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 22.12.2016 tarih ve 20160699400 sayılı yazısı ile; "... Sultangazi ilçesi 50. Yıl Mahallesi 2452 ada 16, 17 parseller ile bu parsellerin doğusunda yer alan tescil harici alan **Küçükköy (Validesuyu) Deresi**'nin taşkın önlemli yapılaşma alanı içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı ve çevresine ait mevcut ve planlanan içmesuyu, atıksu, yağmursuyu hatlarımızı ve taşkın risk haritalarını gösterir bilgiler yazımız ekinde gönderilmektedir. Uygulama sırasında aşağıdaki hususlara dikkat edilmeli, hatlarımıza zarar verilmemelidir.

1. Planlama değişikliği yapılan alan yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır.
2. Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alan (dere işletme bandı dışında) taşkın önlemli yapılaşma alanı içerisinde kalmaktadır. Belirlenen taşkın önlemli yapılaşma alanı dahilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır. Söz konusu parsel için taşkın risk kotu ekli paftada belirtildiği üzere; **bu parselin cephe aldığı <u>Hoca Ahmet Yesevi Caddesi</u> üzerinde yer alan ve bu noktaya en yakın olan yol kotunun en az +1.00 m üzeri** olarak tespit edilmiştir.
3. Subasman kotu, yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Proje alanı vaziyet kotlarının taşkın risk kotuna göre belirlenmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumaktır. İdaremizin imar planı yapma yetkisi bulunmamakta olup, dere taşkın risk bölgesinde yer alan yapılarda su basman kotuna dair düzenlemeye ve iskan durumuna ilişkin nihai değerlendirme Belediyelerin takdir ve yetkisindedir. İdaremiz görüşleri dışında herhangi bir uygulama yapılması durumunda meydana gelebilecek maddi manevi olumsuzluklardan idaremiz sorumlu tutulamaz.
4. Parsel içerisindeki **bahçe alanlarının da taşkın tehlikesinden korunması amacıyla;** bahçe duvarlarının, taşkın risk kotuna göre, sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmesi gerekmektedir.
5. Taşkın önlemli yapılaşma alanlarında, kapı, pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb yapılması durumunda, muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumak bakımından, taşkın riski kotu altında kalan alanlarda **tam sızdırmazlık önlemlerinin** alınması zorunludur.
6. Planlama sahası çevresinden ∅100DF içmesuyu şebeke hattı, ∅300MBB, ∅400MBB atıksu hattı ile ∅800BA, ∅2000BA, ∅2400BA yağmursuyu hatlarımız geçmektedir.
7. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların ∅100mm - ∅600mm arası çaplar için min.5.00 metre olacak şekilde sadece imar yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir.
8. Mevcut ve planlanan atıksu – yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergahlar, İmar Plan çalışmalarında, ∅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 15m. genişlikte ''İmar Yolu'' ve ''Yeşil Alan'' olarak korunmalıdır.
9. İmar adaları içinde yapılacak yapılara hizmet edecek atıksu ve yağmursuyu altyapı tesislerinin derinlikleri, imar yollarındaki idaremize ait mevcut baca derinlikleri dikkate alınarak belirlenmektedir. İdaremiz Kanal Proje Teknik Şartnamesi'nde imar yollarındaki muayene bacalarına ait toprak örtü kalınlıkları atıksu tesisleri için 2,70m. yağmursuyu tesisleri için de 1,20m.'dir.
10. Dere yatakları ve yapı yaklaşma sınırlarında yapılacak çalışmalarda; kazı, hafriyat dolgu, döküm, malzeme depolama vb. faaliyetlere kesinlikle izin verilmemesi, dere yada koruma alanı kesitinin daraltılmaması, dere yatağının doğal halinin korunması, arazinin eş yükselti eğrilerinin değiştirilmemesi, dere yatakları ve yapı yaklaşma sınırlarında dahilinde, sedde, topuk, duvar vb. yüzeysel suların akışının engelleyecek yapıların kesinlikle yapılmaması gerekmektedir.
11. Açık dere mecraların kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde; her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım hizmetleri imkansız hale gelmekte, mecra kesitlerinin

dolması ile yetersiz kalan mecralar su taşkınlarına neden olmaktadır. 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri, 17.03.2010 tarih, 1987 sayı Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı yazıları gereği; taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzeri kesinlikle kapatılmamalıdır. Akarsu ve derelerin yatakları yol olarak kullanılmamalıdır. Daha önce inşa edilmiş taşkın kontrol tesislerinin üzerlerinin kapatılarak açık mecralar kapalı mecralara dönüştürülmemelidir.

12. Yapılarda, yağmursuyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atıksu parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır.
13. İdaremiz onayı alınmadan yerinde yapılacak imalatların idaremizce kabulü yapılamayacağından bahse konu proje güzergahları içinde yeniden planlaması yapılacak altyapı tesisleri için İdaremiz onayı mutlaka alınmalıdır.
14. Söz konusu proje ve uygulama işlemlerinin tamamlanmasından sonra altyapı ile ilgili çalışma yapıldı ise bunlara ait iş sonu (GIS) projeleri hazırlanarak İdaremize gönderilmelidir.
15. Uygulama esnasında İdaremiz Abone İşleri 1. Bölge Daire Başkanlığı Sultangazi Şube Müdürlüğümüzden gözlemci eleman istenmelidir.
16. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, idaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.
17. 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." denilmektedir.

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 26.12.2016 tarih ve 1637-225143 sayılı yazısı ile; "... söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında ve yerinde yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan yeşil alan miktarının korunduğu görüldüğünden; donatı alanlarının kamuya bedelsiz terk edilmesi ve önerilen tadilat teklifinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na da işlenmesi şartıyla komisyonumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.

İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 18.01.2016 tarih ve 69599-Bn:201-İBBno:10873 sayılı yazısı ile; "...Sultangazi İlçesi 50. Yıl Mahallesi 6/14 pafta 2452 ada 16, 17 sayılı parseller ile bu parsellerin doğusunda yer alan 5 parselin mer'i planındaki fonksiyonları ve yapılaşma şartlarının aynen korunması şartıyla, fonksiyonlar arasında yer değişikliği yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan tadilat teklifi;

1. Meri plana gerekli yol terklerinin yapılması,
2. Yollardan çekme mesafeleri, yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden ''24.00 m genişliğindeki ulaşım akslarından min. 10.00 m çekme mesafesi bırakılacaktır.'' şeklinde plan notu eklenmesi,
3. ''Ticaret alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken her $30m^2$'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.''plan notunun eklenmesi,
4. Teklif alanı etkileyen; ''Sultangazi Atatürk Bulvarı üzeri Ordu Caddesi ile M Caddesi Arası Yol Kavşak Uygulama Projesi'' ve ''Vezneciler-Edirnekapı-Eyüp-Gaziosmanpaşa-Sultangazi Metrosu'' çalışmaları devam etmekte olduğundan uygulama (ruhsat) aşamasında müdürlüğümüzden görüş alınması,

hususlarının yerine getirilmesi ve Ticaret Alanı giriş-çıkışlarına ilişkin uygulama (ruhsat) aşamasında UTK Kararı alınması şartıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:

50. Yıl Mahallesi 6/14 pafta 2452 ada 16 ve 17 parsel sayılı taşınmazlar ile bu parsellerin doğusundaki Park Alanı olan 5 parsel sayılı taşınmazın yapılan tapu kaydı incelemelerinde taşınmazın mülkiyetinin davalı olduğu ve Belediye'ye sorulmadan işlem yapılamayacağına dair şerh bulunduğu tespit edilmiştir. 2452 ada 17 parsel sayılı taşınmazın yapılan tapu kayıt

incelemelerinde ise taşınmazın üzerinde İ.E.T.T Genel Müdürlüğü Lehine İrtifak hakkı şerhi bulunmaktadır. Ayrıca İBB *Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün* görüşüne istinaden plan hiyerarşisi açısından düşünüldüğünde öncelikli olarak 1/5000 Nazım İmar Planının hazırlanması ve hazırlanan 1/5000 plan ve kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanması gerektiği düşünülmektedir. Söz konusu 17 parsele ilişkin İ.E.T.T Genel Müdürlüğü görüşünün de alınması ve 5 parsel sayılı taşınmazın davasının sonuçlanması halinde tadilat teklifinin yeniden değerlendirilebileceği Müdürlüğümüz görüşüdür.

SONUÇ:
50. Yıl Mahallesi 6/14 pafta 2452 ada 16 ve 17 parsel sayılı taşınmazlar ile bu parsellerin doğusunda yer alan tescil harici alanın bulunduğu bölgedeki mer'i imar planındaki yapılaşma şartları ve fonksiyon alan büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik yapılmadan, eşdeğer alan büyüklüğü korunarak fonksiyonlar arasında yer değişikliği yapılmasına ilişkin hazırlanan **UİP-3867,78** ***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 Müdürlüğünün Teklifi incelenmiş olup, 50. Yıl Mahallesi, 2452 ada, 16 ve 17 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli U.İ.Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup öncelikle 1/5000 ölçekli Planlarda değerlendirilmesi gerektiğinden ve parsellerin kuzeyinde yer alan yeşil alan ile bütünlük sağlayacak şekilde düzenleme yapılarak 2452 ada, 5 parselin mülkiyet bilgisi netleştirilerek teklif hazırlanması gerektiğinden Meri 1/1000 ölçekli Plan koşullarının korunması, Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz olunur. 07.02.2017

İMAR KOMİSYONUNUN 02 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; Plan ve Proje Müdürlüğünün Teklifi incelenmiş olup, 50. Yıl Mahallesi, 2452 ada, 16 ve 17 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli U.İ.Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup öncelikle 1/5000 ölçekli Planlarda değerlendirilmesi gerektiğinden ve parsellerin kuzeyinde yer alan yeşil alan ile bütünlük sağlayacak şekilde düzenleme yapılarak 2452 ada, 5 parselin mülkiyet bilgisi netleştirilerek teklif hazırlanması gerektiğinden Meri 1/1000 ölçekli Plan koşullarının korunması, Komisyonumuzca uygun görülmüştür. RAPOR KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)
BULUNMAYANLAR: TİMUR SOYSAL, NAZİF ERSAN, HAYRETDİN GÜRSES, FATMA E. D. ŞAHİN, YUNUS AKKUZU, OKTAY ŞAMDANLI, OSMAN YAŞAR, ERTAN ÖZTÜRK, MEHMET ÇEVİK, RECEP TİLKİ, METİN POLAT.
KABUL: MUSTAFA DEMİR, HASAN ESAT İLHAN, RIDVAN DURMAZ, ERCAN KUŞOĞLU, İMDAT KAMACI, ALİ BAŞKAYA, HAMDULLAH ALTINTOP, EYÜP ERDAL, AHMET YILDIZ, HAKAN CEYLAN, SERPİL BOZKURT, ERDAL UÇAR, AHMET DEMİRAY, FEVZÜ DÜLGER, HAMDİ KARAOĞLAN, HACI ORHAN, YUSUF KIZILDAĞ, MAHMUT YILMAZ, İZZET AÇIKGÖZ, MELİKE KIRTAY KARA, TURAN TEKEOĞLU, AYNUR KELEŞ, CENGİZ SARICA, BEKİR KOÇ, SERDAR AYDUĞAN, İLKER AKSU, İSRAFİL TAŞÇI, SAİT COŞKUNOĞLU, DOĞAN OLGUN, AHMET ALİ SUKAS, NECDET SELVİ, İMAM KOÇAK, İSMAİL AKKAYA ALİ YURT

Av. Hacı ORHAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Erdal UÇAR
Meclis Kâtibi

Serdar AYDUĞAN
Meclis Kâtibi

G Ö R Ü L D Ü
08.02.2017

Cahit ALTUNAY
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
15/02/2017
Sayı: 1039