SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 08.02.2017
KARAR NO: 27
KONU: Uygulama İmar Plan Tadilatı

Belediye Meclisinin 08.02.2017 günü yapılan 2. birleşiminde, Plan ve Proje Müdürlüğünün Uygulama İmar Plan Tadilatı (1029 ada, 3,4 ve 10 parseller) hakkındaki raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 03 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Plan Tadilatı (1029 ada, 3,4 ve 10 parseller)
KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 02.02.2017 tarih ve E.2671 sayılı Uygulama İmar Plan Tadilatı hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 19.09.2016 tarihli ve 163913 sayılı İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü yazısı.
b) 15.12.2016 tarihli ve 8229 sayılı dilekçe.
c) 27.12.2016 tarihli ve 6977 sayılı yazımız.
d) 04.01.2017 tarihli ve 641 sayılı Belediye Meclis Kararı.

İlgi (a) yazısı ile Sultangazi İlçesi, Gazi Mahallesi 1029 ada 3, 4 ve 10 parsellerin Bakım ve Akaryakıt Alanı'na alınmasına ilişkin hazırlanan NİP-4470,28 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin 22.07.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı tarafımıza iletilmiştir.

TALEP:
İlgi (b) dilekçe ile Sultangazi İlçesi, Gazi Mahallesi 1029 ada 3, 4 ve 10 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan "UİP-3867,77" **Plan İşlem Numaralı** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı gereği için tarafımıza iletilmiştir.
İlgi (b) dilekçe yazısına istinaden ilgi (c) yazımız ile söz konusu 1029 ada 3,4 ve 10 parsellere ilişkin uygulama imar planı tadilatı gereği için Belediye Meclisine iletilmiştir.
04.01.2017 tarih ve 14 sayılı ilgi (d) Belediye Meclis Kararı ile Gazi Mahallesi 1029 ada 3,4 ve 10 parsellerden 3 ve 4 parsellerin komşuluğunda bulunan Ticaret ve Konut Alanlarının emniyet mesafeleri açısından İtfaiye Müdürlüğü'nün detaylı değerlendirmesi talep edilmiştir.

MERİ PLAN DURUMU:
Gazi Mahallesi 1029 ada 3, 4 ve 10 parsel sayılı taşınmazlar 22.07.2016 tt'li Sultangazi Nazım İmar Planı'nda 3, 4 ve 10 parseller TAKS:0.25 KAKS:0.50 Yençok: 2kat Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nda kalmaktadır. 30.12.2011 tt'li Sultangazi Uygulama İmar Planı'nda 3 ve 4 parseller 4 kat bitişik nizam konut alanında, 10 parsel ise TAKS:0,25 KAKS:0,50 hmax:6,50 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nda kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Habipler Mahallesi 1029 ada 3, 4 ve 10 parsel sayılı taşınmazlar şahıs mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ:
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 18.11.2016 tarih ve 2046-202345 sayılı yazısı ile; "... 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.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 30.11.2016 tarih ve 20160646062 sayılı yazısı ile; "...Plan sahasına ait mevcut ve planlanan içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımızı gösterir bilgiler yazımız ekinde gösterilmektedir.Uygulama sırasında aşağıdaki hususlara dikkat edilmeli, hatlarımıza zarar verilmemelidir.

1. Planlama sahası yakınında mevcut Ø100DF ve Ø300DF içmesuyu hattı, mevcut Ø300MBB, Ø400MBB ve Ø800BA atıksu hattı ile planlama aşamasında Ø500MBB atıksu hattı ve mevcut Ø300MBB yağmursuyu hattı geçmektedir.
2. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların Ø100mm - Ø600mm arası çaplar için min.5.00 metre olacak şekilde sadece imar yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir.
3. Mevcut ve planlanan atıksu – yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergahlar, İmar Plan çalışmalarında, Ø300 mm, Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15m. Genişlikte ''İmar Yolu'' ve ''Yeşil Alan'' olarak korunmalıdır.
4. Planlama sahası içinde yapılacak yapılara hizmet edecek atıksu ve yağmursuyu altyapı tesislerinin derinlikleri, imar yollarındaki idaremize ait mevcut baca derinlikleri dikkate alınarak belirlenmelidir. (İdaremiz Kanal Proje Teknik Şartnamesi'nde imar yollarındaki muayene bacalarına ait topraklar örtü kalınları atıksu tesisleri için 2,70m., yağmursuyu tesisleri için de 1,20.m. dir.)
5. 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.
6. 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.

İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 07.12.2016 tarih ve 1316612-Bn:4397-İBBno:213827 sayılı yazısı ile; "... Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanına alınmasına ait plan tadilatının 22.07.2016 tarihinde onaylandığı belirtilerek bu doğrultuda hazırlanan 1/1000 ölçekli plan tadilat teklifi;

1. Meri planlardaki yol genişliklerinin sağlanabilmesi için yola gerekli terklerin bedelsiz yapılması,
2. İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda otopark alanı ayrılması,
3. Güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak belirlenmiş olan köşe kırığının, ekli, bilgi paftasındaki gibi düzenlenmesi,
4. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanının girişinde yavaşlama çıkışında hızlanma cebi oluşturulması ve giriş-çıkışlara ilişkin Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) Kararı alınması,
5. Teklif alana ilişkin olarak cephe, derinlik, mesafe, alan büyüklüğü vb. şartlar için Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nden görüş alınması,

hususlarının yerine getirilmesi koşuluyla, meri planda ve mevcut durumda yer alan 1029 ada 10 parseldeki Akaryakıt İstasyonu Alanının büyütülmesine yönelik olduğu belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur." denilmektedir.

Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün 01.12.2016 tarih ve 25432-210346 sayılı yazısı ile; "... Öncelikle ilgili kurumların olumlu görüşünün alınması, teklif alanın civarının ticaret+konut alanı olduğun ve yakınında ''Orta Öğretim Tesis Alanı'' bulunduğu görüldüğünden ''Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik''in Ek:13 maddesine, TS11939-12820 sayılı TSE Standartlarına uyulması, 1029 ada, 3-4-10 parsellerin tevhid edilerek tek parsel oluşturulması koşulları ile 1029 ada 3-4 parsellerin, 13.11.2001 tarihinden beri Başkanlığımızca düzenlenen ruhsat ile akaryakıt satış ve servis istasyonu olarak faaliyet gösteren 1029 ada, 10 parsele ilave

edilerek ilgi dilekçe eki 1/1000 ölçekli planda düzenlendiği şekilde ''Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı''na alınmasında GSM Mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün 18.01.2017 tarih ve 425-11404 sayılı yazısı ile; "... 1029 ada 10 parselde 14.07.2014 tarih ve 227 sayılı işyeri açma ve çalışma ruhsatı ile faaliyet gösterdiği belirtilen akaryakıt istasyonu için, komşu parseller olan 1029 ada 3 ve 4 nolu parsellerinin istasyonuna ilave edilmesi durumunda; istasyon hakkında değerlendirme yapılabilmesi için belirtilen parselleri de kapsayan projenin düzenlenmesi, düzenlenen projelerin Türkiye Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin EK-13 tablosundaki emniyet mesafeleri ve TS12820 sayılı TSE standartlarının dikkate alınarak hazırlanması gerekmektedir.

Ayrıca akaryakıt istasyonu için yukarıda belirtilen yönetmelik ve standartlar göz önüne alınarak hazırlanan projelerin değerlendirme, kontrol ve onay işlemleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Zabıta Daire Başkanlığı, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:
Söz konusu Gazi Mahallesi 1029 ada 3, 4 ve 10 parsel sayılı taşınmazların Bakım ve Akaryakıt Alanı'na alınmasına ilişkin 22.07.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanan NİP-4470,28 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanmıştır.
SONUÇ:
Gazi Mahallesi 1029 ada 3, 4 ve 10 parsel sayılı taşınmazların tevhid edilerek 3 ve 4 parsellerin ''Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı''na alınmasına ilişkin hazırlanan "UİP-3867,77" **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, Sultangazi İlçesi Gazi Mahallesi, 1029 ada, 3,4 ve 10 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı teklifi incelenmiş olup 1/5000 ölçekli Plan doğrultusunda hazırlandığından İtfaiye Müdürlüğünün İBB 11404 sayılı görüşünde belirtilen "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik de ve TS12820 sayılı T.S.E. Standardında verilen emniyet mesafelerine ve çekme mesafelerine uyulacaktır." Plan notunun ilavesi ile Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz olunur. 07.02.2017

İMAR KOMİSYONUNUN 03 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; Plan ve Proje Müdürlüğünün Teklifi incelenmiş olup, Sultangazi İlçesi Gazi Mahallesi, 1029 ada, 3,4 ve 10 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı teklifi incelenmiş olup 1/5000 ölçekli Plan doğrultusunda hazırlandığından İtfaiye Müdürlüğünün İBB 11404 sayılı görüşünde belirtilen "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik de ve TS12820 sayılı T.S.E. Standardında verilen emniyet mesafelerine ve çekme mesafelerine uyulacaktır." Plan notunun ilavesi ile Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür. RAPOR KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZİR 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, ALİ YURT
RED: SAİT GÖSKÜNOĞLU, DOĞAN OLGUN, AHMET ALİ ŞUKAS, NECDET SELVİ, İMAM KOÇAK, İSMAİL AKKAYA

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