SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 04.05.2017
KARAR NO: 67
KONU: Plan Notu Tadilatı

Belediye Meclisinin 04.05.2017 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 4 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 4 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Plan Notu Tadilatı (1/1000 Ö. UİP 3867,81)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 27/04/2017-E.9205 tarih/ sayılı Plan Notu Tadilatı (1/1000 Ö. UİP 3867,81) hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 31/03/2017 tarihli ve 63225 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü yazısı ve eki Meclis Kararı.

TALEP: İlgi yazı ile 30/12/2011 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 5.maddesinin uygulanma aşamasında karşılaşılan zorluklar nedeniyle 24/01/2011 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı'nın 21.2 maddesinin yeniden düzenlenerek deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam kalitesi yüksek ve sağlıklı çevre oluşturulmasına katkı sağlamak ve kentsel dönüşümü teşvik amacıyla söz konusu plan notu değişikliğinin Planlama Müdürlüğünce yapılması hususunda Başkanlık Oluru alınmış olup NİP-4470,32 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Notu Tadilatı hazırlanarak Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuştur. Büyükşehir Belediye Meclisinin Kararında, " Sultangazi İlçesi, 1/5000 ölçekli plan notu tadilatı teklifi incelenmiş olup, 12/07/2013 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı'nın 21.2 maddesinin yeniden düzenlenmesine ilişkin teklifin kabulüne, -" Yeni oluşacak parselin su basman kotu üzerindeki kısmında (zemin ve normal katlar) bu alandan düşülecek emsale dahil olmayan alanların toplamı yangın merdiveni, yangın güvenlik holü (maks:6,00 m²), asansör boşluğu hariç, bu alanın %10'unu aşamaz." -"Yunus Emre Mahallesi YDA'nda bu plan notu kullanılamaz." -"Kooperatifler binalarını yıkıp yeniden yapmak kaydı ile ruhsatlarındaki inşaat alanları toplam %25 oranında artırılır, kottan dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat emsale dahil olmayıp ticari birim olarak kullanılabilir. Bu ticari birimler yoldan cephe alan bloklarda blok taban alanının %50'sini aşamaz." şeklinde düzenlenerek tadilen uygun görülmüş olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Notu Paftaları ve Açıklama Raporu Büyükşehir Belediye Başkanınca 16/12/2016 tarihinde onanmış, gereği için tarafımıza gönderilmiştir İlgi yazıya istinaden 16/12/2016 onanlı NİP-4470,32 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Notu Tadilatı doğrultusunda UİP-3867,81 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu tadilatı hazırlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 16/04/2017 tarihli ve 20170185961 sayılı yazısı ile; "... Netice olarak; plan notu değişikliği ile mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgilisince karşılanması kaydıyla, Sultangazi İlçesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yapılmak istenen plan notu değişikliği teklifi, İstanbul Büyükşehir Belediyesince 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planlarına eklenmiş olduğundan Yönetmeliğin 6.3 maddesi gereği İdaremizce uygun bulunmuştur." denilmektedir. İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 17/04/2017 tarihli ve 754-73540 sayılı yazısı ile "1)İlgi yazı ekinde belirtilen Plan Notu Hükümleri'ne "Meri İl İmar Yönetmeliği ile 18.08.2005 tarihli genelgede belirtilen etüt raporu esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır." Notunun konması, 2)1/1000 ölçekli U.İ.Planı'na esas Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda; 1Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılması Gereken Alanlar lejantı ile gösterilen yerler ile Yerleşime Uygunluk Çalışması bulunmayan yerlerde, yapılaşma için en planlar yapılacak ise, planlama öncesinde ayrıntılı jeolojik- jeoteknik etüt çalışması yaptırılıp, hazırlanacak rapor yetkili kuruma onaylatılması", 3)1/1000

ölçekli U.İ.Planı'na esas Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda; "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar lejantı ile gösterilen yerlerde, yapılaşma içeren planlamalar yapılmaması, 4)Mevcut planların onaylı ve yürürlükteki Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda gözden geçirilerek gerekmesi halinde revizyonların yapılması ve getirilen kat sınırlamalarına uyulması, 5)Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekli görülemsi durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir. Sonuç olarak, planlama aşamasında 1.maddede belitilen notun "plan notu" hükümlerine eklenmesi ve belirtilen diğer tüm hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu "plan notu" eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı "Plan Notu" değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir. Müdürlüğümüz tarafından İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'ne gönderilen kurum görüşü talebi konulu 06/04/2017 tarihli ve 6385 sayılı yazımızın cevabı henüz tarafımıza ulaşmamıştır.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Sultangazi Uygulama İmar Planı plan notlarının 5.maddesinin uygulanma aşamasında karşılaşılan zorlukların ortadan kaldırılmasına ve kentsel dönüşümü teşvik etmeye yönelik hazırlanan plan notu değişikliğinin uygun olacağı düşünülerek söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı 16.12.2016 onanlı NİP-4470,32 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanmıştır.

SONUÇ: 16.12.2016 onanlı NİP-4470,32 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu Tadilatı doğrultusunda hazırlanan UİP-3867,81 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu tadilatının yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilat teklifi incelenmiş olup 16.12.2016 onanlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu doğrultusunda hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz olunur. 03.05.2017

İMAR KOMİSYONUNUN 4 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilat teklifi incelenmiş olup 16.12.2016 onanlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu doğrultusunda hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

BULUNMAYANLAR: TİMUR SOYSAL, AHMET DEMİRAY, NAZİF ERSAN, RECEP TİLKİ, FATMA E. D. ŞAHİN, OKTAY ŞAMDANLI, OSMAN YAŞAR, TURAN TEKEOĞLU, AYNUR KELEŞ, AHMET ALİ SUKAS, METİN POLAT.

RET: SAİT COŞKUNOĞLU, DOĞAN OLGUN, NECDET SELVİ, İMAM KOÇAK, İSMAİL AKKAYA.

KABUL: MUSTAFA DEMİR, HASAN ESAT İLHAN, ERTAN ÖZTÜRK, RIDVAN DURMAZ, ERCAN KUŞOĞLU, İMDAT KAMACI, ALİ BAŞKAYA, HAMDULLAH ALTINTOP, EYÜP ERDAL, AHMET YILDIZ, HAKAN CEYLAN, SERPİL BOZKURT, ERDAL UÇAR, HAYRETDİN GÜRSES, FEVZÜ DÜLGER, YUNUS AKKUZU, HAMDİ KARAOĞLAN, HACI ORHAN, YUSUF KIZILDAĞ, MAHMUT YILMAZ, İZZET AÇIKGÖZ, MELİKE KIRTAY KARA, CENGİZ SARICA, BEKİR KOÇ, MEHMET ÇEVİK, SERDAR AYDUĞAN, İLKER AKSU, İSRAFİL TAŞÇI, ALİ YURT

Av. Hacı ORHAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Erdal UÇAR
Meclis Kâtibi

Serdar AYDUĞAN
Meclis Kâtibi

G Ö R Ü L D Ü
04. 05. 2017

Cahit ALTUNAY
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
16/05/2017
Sayı: 2743