SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 04.05.2017
KARAR NO: 68
KONU: Plan Tadilatı

Belediye Meclisinin 04.05.2017 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 5 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 5 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Sultangazi Kent Meydanına İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP (Uip 25853)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 19/04/2017-E.8548 tarih/ sayılı Sultangazi Kent Meydanına İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP (Uip 25853) hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 26/01/2017 tarihli ve 552-17155 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ve eki Meclis Kararı

TALEP: İlgi yazı ile 24.01.2011 onanlı Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Meydan Düzenleme Alanı'nda kalan Uğur Mumcu Mahallesi'ndeki muhtelif parsellere ilişkin açılan davalar sonucu söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planının dava açılan parseller yönünden iptal edildiği belirtilerek plansız sahada kalan bahis konusu parseller ile bu parsellerin yakın çevresini kapsayacak şekilde sınırları belirlenen alana ilişkin hazırlanan NİP-23,849 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planının 16.12.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylandığı belirtilerek gereği için tarafımıza iletilmiştir. İlgi yazıya istinaden 16.12.2016 onanlı NİP-23,849 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda UİP-25853 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU: Söz konusu planlama alanı 16.12.2016 onanlı 1/5000 ölçekli Sultangazi İlçesi Kent Meydanı Nazım İmar Planı'nda Meydan Alanı ile Park ve Yeşil Alanda kalmakta olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plansız alanda kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 20.02.2017 tarihli ve 375-33849 sayılı yazısı ile "... Sonuç olarak, .. belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, 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 bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç. U.İ.Plan tadilatının yapılması jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Mesken Müdürlüğü'nün 21.02.2017 tarihli ve 34258 sayılı yazısı ile "... Söz konusu plan sınırları içinde Müdürlüğümüz tasarrufunda parsel bulunmamaktadır." denilmektedir. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 22.02.2017 tarihli ve 35855 sayılı yazısı ile "... söz konusu alanda 'Sultangazi Kent Meydanı ve Zeminaltı Otopark Projesi' kapsamında 2405 ada 1 parselin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Üstyapı Projeler Müdürlüğü tarafından 30.09.2016 tarih, 1042730 sayılı ön onay föyü ile kamulaştırılması teklif edilmiştir." denilmektedir. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Emlak Müdürlüğü'nün 23.02.2017 tarihli ve 36509 sayılı yazısı ile "... Plan onama sınırı içerisindeki 2424 ada 1 parsel ve 6757 ada 1 parselin İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olduğu görülmüş olup, ilgi yazı eki plan teklifi tarafımızca uygun değerlendirilmiştir." denilmektedir.

İBB Raylı Sistem Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü'nün 24.02.2017 tarihli ve 680-38149 sayılı yazısı ile "... Söz konusu alanda tarafımızca yapımı tamamlanan veya yapımı devam eden bir raylı sistem hattı bulunmamaktadır." denilmektedir, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 09.03.2017

tarihli ve 20170119353 sayılı yazısı ile; "... 1.Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde planlama alanı, taşkın önlemli yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önlemli yapılaşma alanı dahilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır. Bahse konu 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği sınırları içerisinde kalan taşkın önlemli yapılaşma alanlarında yapılacak her bir yapıya ilişkin (projelendirme aşamasında), uygulamaya esas olacak çekme mesafeleri ile taşkın risk kotlarının belirlenmesi için İdaremizden görüş alınacağına dair plan notlarına hüküm eklenmesi gerekmektedir. 2. 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 İdaremiz sorumlu tutulamaz. 3. Parsel içerisindeki bahçe alanlarının da taşkın tehlikesinden korunması amacıyla; bahçe duvarlarının, taşkın risk kotuna göre, sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmesi gerekmektedir. 4. Taşkın önlemli yapılaşma alanlarında, kapı, pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb yapılması durumunda, muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumak bakımından, taşkın risk kotu altında kalan alanlarda tam sızdırmazlık önlemlerinin alınması zorunludur. 5. Planlama alanı içerisinden ve yakın çevresinden muhtelif çaplarda mevcut ve planlanan içmesuyu hattı, atıksu hattı ve yağmursuyu hatları geçmektedir. Mevcut ve planlanan hatlarımıza kesinlikle zarar verilmemeli ve hatlarımızın geçtiği güzergahlar korunmalıdır. 6. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların ?100mm-?600mm arası çaplar için min. 5.00 m, ?600mm-?1000mm arası çaplar için min. 10.00m, ?1200mm-?1600mm arası çaplar için min. 15 m, ?1800-?2200mm arası çaplar ve üzeri için ise min. 20 m. olacak şekilde sadece imar yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 7. Mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergahlar, imar 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 15 m. genişlikte "İmar Yolu" veya "Yeşil Alan" olarak korunmalıdır. 8. Park ve yeşil alanlardan geçen atıksu ve yağmur suyu hatları için bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için; park ve yeşil alanlardaki atıksu ve yağmursuyu hatları güzergahı boyunca işletme araçlarının girebileceği genişlikte (min. 5 metre) servis yollarının oluşturulması gerekmektedir. 9. Atıksu ve yağmursuyu kollektör güzergahları boyunca minimum 5 metre genişliğindeki koridorlara ağaç dikimi yapılmalıdır. 10. Mevcut imar yol genişlikleri yol kırmızı kotunun altında da muhafaza edilmeli, zemin altında inşa edilecek kazıklar madde 6 ve 7'de belirtilen hususlar dikkate alınarak planlanmalıdır. 11. Yapılarda, yağmursuyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atıksu parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır. 12. İsale ve şebeke hatlarımızın bakım ve onarımının yapılabilmesi için boru üst kotu ile yol
kırmızı kotu arasındaki mesafe maksimum 1.5 m, minimum 1.00 m olacak şekilde proje çalışmasının yapılması gerekmektedir. Ayrıca içmesuyu hatları boyunca hatların bakım ve onarımını engelleyici yapı (betonarme, park vb.) yapı yapılmamalıdır. 13. İmar adaları 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, yağmur suyu tesisleri için de 1,20 m'dir. 14. Mevcut atıksu ve yağmursuyu tesislerimizin baca üzerleri, yapılacak çalışmalar sırasında kesinlikle kapatılamamalı, baca kapakları can ve mal güvenliği açısından kesinlikle yerinden oynatılmamalıdır. Baca kapak üst kotları bordür-tretuar veya asfalt çalışmalarından sonra oluşacak yol kırmızı kotuna getirilmelidir. 15. İdaremiz onayı alınmadan yerinde yapılacak imalatların İdaremizce kabulü yapılamayacağından, proje güzergahları içinde yeniden planlaması yapılacak altyapı tesisleri için İdaremiz onayı mutlaka alınmalıdır. 16. Proje ve uygulama işlemlerinin tamamlanmasından sonra altyapı ile ilgili çalışma yapıldı ise bunlara ait iş sonu (GIS) projeler hazırlanarak İdaremize gönderilmelidir. 17. Uygulama esnasında İdaremiz Avrupa Su İsale ve Dağıtım Dairesi Başkanlığı ile Avrupa 1. Bölge Abone İşleri Daire Başkanlığı Sultangazi Şube Müdürlüğümüzden gözlemci eleman istenmelidir. 18. İSKİ'nin görüşleri alınmadan hazırlanan imar planları ile herhangi imar yönetmeliği ya da yerel plan uygulaması yapılmamalıdır. 19. Kavşak, yol, alt geçit gibi sanat yapılarına ait uygulama projeleri hazırlanırken İdaremiz görüşü (mevcut ve planlanan altyapı tesislerimiz dikkate alınmalı) muhakkak alınmalıdır. 20. Plan konusu bölgelerin altyapı çalışmaları tamamlanmadan (dere ıslahı, atıksu, yağmursuyu vb.) inşaat ve kullanma izinlerinin verilmesi, dere yapı yaklaşma sınırı ile imar ve taşkın koruma önlemlerinin ihlal edildiği her türlü faaliyet sebebiyle oluşabilecek menfi durumlar karşısında sorumluluk, konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır. 21. Yapılacak çalışmalar esnasında İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de

kaydı bulunmayan, Belediyesi'nce ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli, uygulamanın her aşamasından İdaremiz görüşlerinin alınması için koordine sağlanmalıdır. 22. Ana isale hatlarımız ve kollektörlerimiz 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 uyuglama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir." denilmektedir. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 14.03.2017 tarihli ve 50122 sayılı yazısı ile; "... Meri planlardaki yol genişliklerinin sağlanabilmesi için yola gerekli terklerin yapılması, Ekte gönderilen "Gaziosmanpaşa, Cebeci Caddesi-Tem Otoyolu Köprülü Kavşak ve Bağlantı Yolu Ön Projesi"ne gerekli terklerin yapılması, Teklif alanda SLT-32 kodlu 1736 adaç kapasiteli zeminaltı otopark yatırımımız bulunduğundan, "Zeminaltı Otopark Alanında, (A), (B) ve (C) rumuzlu bölgeler için önerilen satış sergileme birimleri fonksiyonlarının İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda hesaplanacak otopark ihtiyacı haricinde kamuya hizmet edecek otopark alanı ayrılacaktır." plan notu eklenmesi, "Vezneciler-Edirnekapı-Eyüp-Gop-Sultangazi Metro Hattı" ve "Sultangazi İstasyonu"na, ilişkin Altyapı Projeler Müdürlüğü'nden görüş alınması, Uygulama aşamasında etüd proje çalışmaları devam eden "Bahçelievler-Bağcılar-Esenler Metro Hattı"na ilişkin müdürlüğümüzden görüş alınması, Zeminaltı Otopark Alanı giriş-çıkışlarına ilişkin uygulama (ruhsat) aşamasında UTK Kararı alınması hususlarının yerine getirilmesi gerekmektedir." denilmektedir. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.03.2017 tarihli ve 8419 sayılı yazısı ile "... Söz konusu planlama alanı sınırları dahilinde 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilmiş Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanı bulunmadığı, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 13/A maddesi çerçevesinde doğal sit alanına rastlanılmadığı, Sultangazi İlçe sınırları içerisinde 10 ada 178 parselde anıt ağaç topluluğu bulunduğu, plan değişikliği teklifinin söz konusu parseli kapsaması durumunda konuya ilişkin Müdürlüğümüz görüşünün alınması ve planlama alınında tescilli veya tescile değer tabiat varlığı olması halinde söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüze başvurulması gerekmekte olup, Yapılacak plan çalışmalarının 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararlarına ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olması hususlarında bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denilmektedir. İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 17.03.2017 tarihli ve 52885 sayılı yazısı eki Komisyon Raporu ile "... yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na sadık kalınması komisyonumuz görüşüdür." denilmektedir. İBB Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistem Projeler Müdürlüğü'nün 17.03.2017 tarihli ve 53142 sayılı yazısı ile "... Yapılan incelemeler neticesinde bahse konu 2407 Ada; 3, 4, 5, 6 Parsellerin, 2408 Ada; 2, 3, 7, 8, 12, 13, 14, 16, 18, 22 Parsellerin, 2508 Ada; 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 12, 18, 19 Parsellerin, 2509 Ada; 2, 3, 4 Parsellerin Altyapı Projeler Müdürlüğünce yürütülmekte olan Vezneciler-Sultangazi Raylı Sistem Hattının Uygulama Esas Kesin Proje Hizmetleri İşi güzergahında kalmış olduğu tespit edilmiştir." denilmektedir. İBB Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Üstyapı Projeler Müdürlüğü'nün 13.04.2017 tarihli ve 310-1149-71619 sayılı yazısı ile "... Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mahallesinde, 2405, 6757, 2509, 2508, 2408, 2407,2424 adalar ile 2167 ada 2 parsel ve 2168 ada 2 parsellerin bir kısmını kapsayan alanda "Sultangazi Kent Meydanı ve Zeminaltı Otopark Projesi" çalışmaları 16.12.2016 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda devam etmektedir. Tarafınızca hazırlanan planlarda projemizin göz önünde bulundurulması gerekmektedir." denilmektedir. İBB Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Altyapı Projeler Müdürlüğü'nün 13.04.2017 tarihli ve 1521-71836 sayılı yazısı ile "... Müdürlüğümüzce; İstanbul Metropoliten Alanı Entegre Kentsel Ulaşım Planı çerçevesinde ... "Vezneciler-Edirnekapı-Eyüp-GOP-Sultangazi Raylı Sistem Hattının Uygulamaya Esas Kesin Proje Hizmetleri İşi" İdaremiz kontrolünde kesin proje aşamasında olup söz konusu proje kapsamında hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı tadilatları 15 Şubat 2017 tarih ve 174 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunmuş olup onama ve dağıtım aşamasında bulunmaktadır. Söz konusu Sultangazi İlçesi, 50.Yıl Mahallesinde, 2407 ada 3-4-5-6, 2408 ada 2-3-7-8-12-13- 14-16-18-22, 2508 ada 1-2-3-6-7-8-10-12-18-19 ve 2509 ada 2-3-4 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait planlama alanı içerisinde yer alan Hoca Ahmet Yesevi Bulvarı ile Atatürk Bulvarı ve 2348.sokak arasında Vezneciler-Edirnekapı-Eyüp-GOP-Sultangazi Raylı Sistem Hattı Metro Güzergahına ait Sultangazi Metro İstasyonunun aç-kapa yapım tekniğinde konkors yapısı, asansör, yaya girişleri, acil kaçış noktası ve havalandırma şaftların yer alması ve meri imar planlarındaki meydan alanı ile bütünleşmesi öngörülmektedir. Söz konusu "Sultangazi İlçesi, 50. Yıl Mahallesi 2407-2408-2508-2509 ada çeşitli parsellerine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasında tamamlanma aşamasındaki Raylı Sistem Projesinin yerlerinin kamuya ait meydan, yaya kullanım alanı olarak yazı ekinde iletilmiş imar plan tadilatına esas hali ile plan fonksiyon alanı ve plan hükümlerinin korunması ve ölçek hassasiyetinde değerlendirilerek imar planı değişikliği teklifine aktarılması gerekmektedir. ..

planlama alanı sınırlarında yukarıda belirtilenler dışında Müdürlüğümüzce yürütülen plan, program, etüd, proje ve analitik çalışma bulunmamaktadır." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 16.12.2016 onanlı NİP-23,849 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na ve 15.02.2017 tarih ve 174 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunmuş ve onanma aşamasında olan Vezneciler-Edirnekapı-Eyüp-GOPSultangazi Raylı Sistem Hattı Metro Güzergahına uygun olarak hazırlanmıştır.

SONUÇ: 16.12.2016 onanlı NİP-23,849 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan UİP-25853 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:

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

İMAR KOMİSYONUNUN 5 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiş olup 16.12.2016 onanlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 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