SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 08.06.2017
KARAR NO: 79
KONU: Uygulama İmar Planı Notu İlavesine İlişkin Tadilat (UİP-3867,84)

Belediye Meclisinin 08.06.2017 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 7 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 7 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Planı Notu İlavesine İlişkin Tadilat (UİP-3867,84)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 31/05/2017-E.11893 tarih/ sayılı Uygulama İmar Planı Notu İlavesine İlişkin Tadilat (UİP-3867,84) hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 26/05/2017 tarihli ve 3804-102130 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü yazısı ve eki Meclis Kararı.

TALEP:İlgi yazı ile Sultangazi İlçesindeki otopark ve sosyal donatı alanlarının yetersizliğini azaltmak amacıyla Sultangazi İlçesi Nazım İmar Planı Plan Notları'nın 22.Ticaret Alanları başlığı altına "22.7. Düğün salonları T4 ve T5 Ticaret Alanları'nda zemin katı ile irtibatlı bodrum katlarda yapılabilir, havza içinde kalan alanlarda bodrum katta düğün salonu yapılması halinde düğün salonu Emsale dahil edilecektir ve düğün salonunun otopark ihtiyacı otopark yönetmeliği hükümlerine göre parsel bünyesinde karşılanacaktır." şeklinde Büyükşehir Belediye Meclisince tadilen uygun görülerek karara bağlanmış olup 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Notu Paftaları ve Açıklama Raporu 17.03.2017 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı belirtilerek gereği için tarafımıza iletilmiştir. İlgi yazıya istinaden 17.03.2017 onanlı NİP-4470,40 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu Tadilatı doğrultusunda UİP-3867,84 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu tadilatı hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU:30.12.2011-12.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı PlanNotları'nda;"T4 Ticaret Alanları; yasayan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticaret ve hizmetalanlarıdır. Bu alanlarda çevre yapılanma şartlarını aşmamak kaydıyla tamamen ticari hizmet verenyapılar, bürolar, iş hanları, lokanta, III. sınıf fırın, düğün salonu, sauna, hamam, spor salonu, çarşı,çok katlı mağaza, banka, sinema, tiyatro, turistik tesis, otel vb. fonksiyonlar yer alabileceği gibi bufonksiyonlarla birlikte bodrum ve zemin katlar ticaret olmak koşulu ile üst katlarda istenirse konutfonksiyonu da yer alabilir. Ekmek fırını yapılabilir.T5 Ticaret Alanları; konut+ticaret alanıdır. Konut+ticaret fonksiyonunun verildiği yoldancephe alan ilk sıra parseller konut+ticaret fonksiyonundadır. Ancak konut+ticaret alanlarında,derinliği fazla olan parsellerde yapı derinliği 30 metreye kadar konut+ticaret fonksiyonu, devamında ise diğer sokak şartları fonksiyonu uygulanır. Konut+ticaret alanlarında köşe başına rastlayan parsellerde ise konut+ticaret fonksiyonunun verildiği yoldan, yapı derinliğinin 30 metreye kadar olan kısmına konut+ticaret fonksiyonu, devamına ise diğer sokak şartları uygulanır. Eski Edirne Asfaltı Caddesi'ne cepheli paralel

adaların ilk sıra parsellerine arka komsu parsellerin ilgililerinin talebi halinde bu planda verilmiş yapılaşma şartlarını aşmamak koşulu ile konut+ticaret fonksiyonu verilir. Eski Edirne Asfaltına cepheli ilk sıra parseller parsel tamamında konut +ticaret fonksiyonunu kullanabilir. T4 alanlarında yapılabilecek fonksiyonların hepsi T5 alanlarında da yapılabilir. Havza içinde kalan T1, T2, T3 alanlarında ve tamamı ticaret yapılan T4, T5 ticaret alanlarında E: 0.25 değeri aşılamaz." denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İncelemeMüdürlüğü'nün 09.11.2017 tarihli ve 1992-195893 sayılı yazısı ile; "İlgi yazıda ve eklerinde belirtilen 'Plan Notu' değişikliği, planlama ve uygulama aşamalarında yapılması gereken jeolojik-jeoteknik ve zemin etüt çalışmaları ile ilgili hususları belirleyen yürürlükteki mevcut yasa, yönetmelik ve genelgeler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Buna göre;
1) Plan notunun uygulanacağı alanın öncelikle 1/1000 ölçekli U.İ.Planına esas Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda "YU (Yerleşime Uygun Alanlar) ve YÖ (Yerleşime Önlemli Uygun Alanlar)" lejantlı sınırlar içerisinde kalıyor olması, "Meri İmar Yönetmeliği vemülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarihli genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır" notunun konması
2) 1/1000 Ölç.U.İ.Planına esas Yerleşime Uygunluk Hartaları'nda ÇF-AJE (Çukurçeşme Formasyonu –Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılması Gereken Alanlar), YD-AJE (Yapay Dolgu-Ayrıntılı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Yapılması Gereken Alanlar) ve AD (İnceleme Alanı Dışında Kalan Alanlar) lejantı ile gösterilen yerlerde ayrıntılı jeolojikjeoteknik etüt çalışması yapılıp,hazırlanacak rapor yetkili kuruma onaylatılmadan , yapılaşma içeren planlamalar yapılmayacaktır" notun konması
3) 1/1000 Ölç.U.İ.Planına esas Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda YUO (Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar) lejantı ve PD (Orman Alanları) lejantı ile gösterilen yerlerde yapılaşma içeren planlamalar yapılmayacaktır" notun konması,
4) Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekli görülmesi durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, planlama aşamasında yukarıda 1,2, ve 3.üncü maddeler de belirtilen notların "Plan Notu" hükümlerine eklenmesi ve belirtilen diğer tüm hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu plan notuna yönelik 1/5000 Ölç.N.İ.Planı 'Plan Notu' ve 1/1000 Ölç. U.İ.Plan tadilatının yapılması jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 21.11.2016 tarih E.20160628046 sayılı görüş yazısında; "...Sultangazi İlçesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/ 1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının havza dışında kalan kısımları 23/01/2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmelik hükümlerine tabi değildir. Havza içinde kalan kısımlarına ilişkin plan notu değişikliği teklifine ilişkin İdarenin görüşü ise aşağıdaki gibidir:
1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan notları paftasında 22.5 nolu "T5 Ticaret Alanları" başlığının sonuna ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının plan notları paftasında, 7 nolu "Ticaret Alanları" başlığının sonuna "Düğün salonları T4 ve T5 ticaret alanlarında giriş veya giriş katı ile irtibatlı bodrum katlarda yapılabilir, havza içinde kalan alanlarda bodrum katta düğün salonu yapılması halinde düğün salonu emsale dahil edilecektir ve düğün salonunun otopark ihtiyacı otopark yönetmeliği hükümlerine göre parsel bünyesinde karşılanacaktır. İbaresinin eklendiği görülmüştür.
2. 08.06.2015 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönergenin 8.3 maddesi "İdare Uygulamalarında esas alınan planlarda, tadilat sınırları içinde yürürlükteki yönetmelikte ve/veya söz konusu İdare uygulamalarında esas alınan planda verilen nüfus yoğunluğu değerlerinin yüksek olanını aşan tadilat yapılamaz. Yoğunluk azaltıcı plan tadilatlarına izin verilir." Hükmündedir. Söz konusu plan notu değişikliği teklifi nüfus yoğunluğunu artırmamaktadır.

3. Planlama sahası içinde yapılacak plan tadilatında mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır
4. Yapılcak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.
5. Ana kolektörlerimiz ve ana isale haklarımız 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 İdaremizle mutabaka sağlanmalı ve tarafımızca hazırlanacak uygulama projelerini idaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

Netice olarak; Sultangazi İlçesini 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında T4 ve T5 rumuzlu ticaret alanlarında yapılacak düğün salonları ile ilgili plan notu değişikliği teklifi 23/01/2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmelik ve 08/06/2015 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları yönerge hükümlerine göre İdaremizde uygun bulunmuştur." denilmektedir. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 19.08.2016 tarihli ve 909200- Bno:3138 İBBno:152295 sayılı yazısında; "...Söz konusu plan notu ilavesi; -T4 ve T5 Ticaret Alanlarına ilişkin 24/01/2011t.t.li 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı, 30/12/2011 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı yapılaşma şartlarının aşılmaması, "Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30 m²'lik inşaat alanı için bir araçlık otopark alanı ayrılacaktır." Plan Notunun eklenmesi hususlarının yerine getirilmesi koşuluyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur." denilmekte iken, -Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 14/11/2016 tarih 1211931-4094-198380 sayılı yazısında ilave olarak da; "..." havza içinde kalan alanlarda bodrum katta düğün salonu yapılması halinde düğün salonu emsale dahil edilecektir ifadesinin eklendiği tespit edilmiş olup, teklifin ulaşım sistemine ilave yük getirmeyeceği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli plan notu ilavesine ilişkin 19/08/2016 tarih 909200/Bno:3138 İBB no:152295 iletilen görüşümüz aynen geçerlidir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği 17.03.2017 onanlı NİP-4470,40 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliği doğrultusunda hazırlanmış olup, Sultangazi İlçesindeki otopark ve sosyal donatı alanlarının artırmaya yönelik olduğundan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması uygun olacağı Müdürlüğümüz görüşüdür.

SONUÇ: 17.03.2017 onanlı NİP-4470,40 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliği doğrultusunda hazırlanan UİP-3867,84 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.

<u>KOMİSYON GÖRÜŞÜ:</u> Düğün Salonlarına yönelik Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu ilavesine ilişkin teklif incelenmiş olup 17.03.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu doğrultusunda hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz olunur. 07.06.2017

İMAR KOMİSYONUNUN 7 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "Düğün Salonlarına yönelik Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu ilavesine ilişkin teklif incelenmiş olup 17.03.2017 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, NAZİF ERSAN, RECEP TİLKİ, OSMAN YAŞAR, MEHMET ÇEVİK, FATMA E. D. ŞAHİN, SERPİL BOZKURT, İZZET AÇIKGÖZ, METİN POLAT, İMAM KOÇAK.

RET: SAİT COŞKUNOĞLU, DOĞAN OLGUN, NECDET SELVİ, İSMAİL AKKAYA, HALUK BOZKURT.

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

Av. Hacı ORHAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Erdal UÇAR
Meclis Kâtibi

Melike KIRTAY KARA
Meclis Kâtibi

G Ö R Ü L D Ü
08. 06. 2017

Cahit ALTUNAY
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
19.06.2017
Sayı: 3369