SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 08.06.2017
KARAR NO: 80
KONU: Uygulama İmar Planı Tadilatı (UİP-3867,85)

Belediye Meclisinin 08.06.2017 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 8 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 8 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Planı Tadilatı (UİP-3867,85)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 05/06/2017-E.12190 tarih/ sayılı Uygulama İmar Planı Tadilatı (UİP-3867,85) hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 17.04.2017 tarihli ve 12260 sayılı dilekçe.
b) 27.04.2017 tarihli ve 9211 sayılı Başkanlık Oluru yazısı.

TALEP:İlgi (a) dilekçe yazısı ile Habipler Mahallesi 909 parsel ve 2891 ada 1 parsel sayılı taşınmazlarda ikamet eden vatandaşların doğalgaz bağlantısı bulunmadığından bahsedilerek, söz konusu Habipler Mahallesi 909 parsel ve 2891 ada 1 parsellerde mevcutta yer alan yolların imar planlarına işlenerek doğalgaz bağlantısı sorununun giderilmesi talep edilmiştir. İlgi (a) yazısı talebine istinaden Habipler Mahallesi 283 parselin bir kısmı, 909 parsel ve 2891 ada 1 parselin tamamı ve tescil harici alanlarda mevcutta yer alan yolların imar planlarına işlenmesine ilişkin ilgi (b) Başkanlık Oluru alınmış olup UİP-3867,85 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU:Habipler Mahallesi 283 parselin bir kısmı, 909 parsel ve 2891 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar;24.01.2011 tt'li 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planında kısmen 300 kişi/ha Konut Alanı'nda ve kısmen Yolda kalmaktadır. 283 parselin bir kısmı, 909 parsel ve 2891 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar, 30.12.2011 tt'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı'nda kısmen maksTaks:0.40, Hmax:40.00m ve E:1.00 Konut Alanı'nda ve kısmen Yolda kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ:Habipler Mahallesi 283 parsel sayılı taşınmaz Maliye Hazinesi mülkiyetinde, 2891 ada 1 parsel sayılı taşınmaz İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde ve 909 parsel sayılı taşınmaz ise şahıs mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 05.05.2017 tarih ve 908-87810 sayılı yazısı ile; "...Söz konusu alan, Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından hazırlatılmış olan İmar Planlarına esas 1/1000 ölçekli 'Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda; büyük bir kısmı ''TRF-YU lejantlı (Trakya Formasyonu – Yerleşime Uygun Alanlar)'' lejantlı alanda, bir kısmı da ''TRF-YÖ1 lejantlı (Trakya Formasyonu – Yerleşime Önemli Alanlar)'' lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda; ''TRF-YU'' lejantlı alanlar için; ''Trakya Formasyonu ile temsil edilen

alanladır. Bu alanlarda eğim %30'un altında olup, inceleme alanının en sağlam zeminlerini teşkil etmektedir. Üst seviyeleri 2-4m arasında tamamen ayrışmış kaya ve yerel olarak 1-2m'yi geçmeyen yapay dolgular yer almaktadır. Uygulama sırasında bu birimler sıyrılarak yapı temelleri homojen sertlikte kaya ortamına oturtulmalıdır.''denilmektedir. ''TRF-YÖ1 lejantlı alanlar için; ''Trakya Formasyonuna ait eğimin %30'dan büyük olduğu kaya birimler ile temsil edilirler. Çatlak sistemlerine bağlı olarak kama yada blok tipi kütle hareketi görülebilir. Eğimin arttığı yerlerde, yanlış kazı ile tabaka, eğim çatlak yönleri, süreksizlik düzlemleri ve aşırı yüklemelere bağlı olarak stabilite sorunları meydana gelebilmektedir. Yapı temelleri homojen sertlikte kaya ortamına oturacak şekilde planlanmalıdır. Yapılacak parsel bazında jeoteknik (jeoloji – jeofizik) etütlerde olası stabilite sorunlara karşı gereğinde kinematik analizler yapılarak tüm alınacak önlemler ve yapılaşma kriterleri belirlenmelidir.''denilmektedir. Ayrıca, bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temelyapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde değerlendirilmesi ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli UİP Plan tadilatının yapılması jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir. İBB Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 09.05.2017 tarih ve 3468-89348 sayılı yazısı ile; "...Konu incelenmiş olup, adı geçen taşınmazların kamulaştırılmaları hususunda alınmış bir Encümen Kararı bulunmadığı gibi herhangi bir işlem dosyasına da rastlanmamıştır." denilmektedir. Gaziosmanpaşa Telekom Müdürlüğü'nün 11.05.2017 tarih ve 320.34.01-103069 sayılı yazısı ile; "...Sultangazi İlçesi, Habipler Mahallesi 909 parsel ve 2891 ada 1 parsel alanında yapılan çalışmalar sonucunda, ekte belirtilen krokiye mevcut altyapımız işlenmiştir.." denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 08.05.2017 tarih ve E.20170230085 sayılı yazısı ile; "...Teklif plan sahası Alibey Barajı havzasının uzun mesafeli koruma alanında kalmakta olup, dere ıslah ve işletme bandı dışında bulunmaktadır. İlgi (b) yönetmeliğin 6.9.a maddesi gereği imar planları hazırlanırken veya mevcut planlar revize edilirken İdaremiz olumlu görüşünün alınması, 6.3 maddesi gereği de mevcut Çevre Düzeni Planı ve Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan meri imar planlarının idaremiz uygulamalarında esas alınması gerekmektedir. Ayrıca, İlgi (b) Yönetmeliğin 6.9.e maddesi ve ilgi (c) Yönerge'nin 8.3 maddesi gereği nüfus yoğunluğunu artırıcı olmamak kaydıyla İdaremiz uygulamalarında esas alınan meri planlarda plan değişikliği yapılabilmektedir. Taslak plan teklifi incelenmiş olup, söz konusu plan değişikliğinde;

1. Meri planda E:1.00 yapılaşma değerinde konut alanı ve yol alanı olarak ayrılmış iken, plan değişikliği teklifinde konut alanı içinden yeni imar yollarının açıldığı, yol alanının artırıldığı, konut

alanının azaltıldığı, konut alanı yapılaşma değerinin E:1.20 olarak önerildiği görülmektedir.

2. Meri plan nüfusu (53225 m2 /35 m2) toplam 1521 kişi iken plan değişikliği teklifinde nüfus (53135 m2/35 m2) 1518 kişi olmaktadır.

3. İlgi (b) Yönerge'nin 8.3 maddesi ''İdare uygulamalarında esas alınan planlarda, plan tadilatı 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. Ayrıca teklif plan sahası içerisinden ve yakın çevresinden muhtelif çaplarda mevcut-planlanan içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımız geçmekte olup, konu ile ilgili olarak;

□ 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 verilmemesi,

□ İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların □100mm - □600mm arası çaplar için min.5.00 metre,

□600mm - □1000mm arası çaplar için min. 10.00 metre, □1200mm - □1600mm arası çaplar için

min. 15.00 metre, □1800mm ve üstü çaplar için min. 20.00 metre olacak şekilde sadece imar yolu olarak düzenlenmesi,

□ *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 korunması gerekmektedir. Ayrıca uygulamanın her aşamasında İdaremiz görüşlerinin alınması için koordine sağlanmalıdır.*

□ *İdaremiz onayı alınmadan yerinde yapılacak imalatların İdaremizce kabulü yapılamayacağından bahse konu proje alanı içinde yeniden planlaması yapılacak altyapı tesisleri için İdaremiz onayı mutlaka alınmalıdır.*

□ *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.*

□ *Plana dair açıklanmayan hususlarda İSKİ içmesuyu Havzaları Yönetmeliği, Atıksuların Kanalizasyon Desarj Yönetmeliği, meri plan hükümlerinin geçerli olduğunun taslak plan notlarına yazılması gerekmektedir.Netice olarak; yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla, söz konusu parsellere ve tescil haricialanlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ilgi (b) Yönetmelik ve ilgi(c) Yönerge gereği İdaremiz tarafından uygun görülmektedir." denilmektedir.İBB Mesken Müdürlüğü'nün 17.05.2017 tarih ve 95495 sayılı yazısı ile; "...Sultangazi İlçesi,Habipler Mahallesi 2891 ada 1 parsel sayılı taşınmaz İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeMüdürlüğümüz tasarrufundadır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğin incelenmiş olup tarafımızcauygun bulunmuştur." denilmektedir. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 20.04.2017 tarih ve 442534-1478-76978 sayılı yazısı ile; "...İlgi talebe yönelik tapu bilgisi, mevcut durum, meri imar plan durumu başlıkları altında gerçekleştirilen incelemeler neticesinde hazırlanan ulaşım görüşü; plan değişikliği teklifinin oluşturacağı ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini kapsamaktadır.*

□ *Teklife konu alan; ana arter niteliğindeki Eski Edirne Asfaltı'nın ulaşım etki alanı içerisindedir.*

□ *Teklife konu alanda mevcutta 2718/3. Sokak, 2718/2. Sokak, 2718. Sokak, 2718/1. Sokak, 2719. Sokak, 2717. Sokak, 2717/1. Sokak, 2719/1. Sokakta bulunmakta olup mer'i planlarda Eski Edirne Asfaltı 30m. genişliğinde, 2717. Sokak 10m. genişliğinde, 2718/3. Sokak 12m. genişliğinde, 2719. Sokak 10-12m. genişliğinde, teklif alanın kuzeyinde ve doğusunda 15m. genişliğinde imar yolları planlanmıştır.*

□ *Teklife konu alanın güney sınırında Müdürlüğümüzün raylı sistem projelerinden Uygulama Projesi biten ''Sultangazi-Habipler-Arnavutköy Metrosu'' bulunmaktadır.*

□ *Ulaşım Ana Planı Ulaşım Talep Modeli'nde 2023 projeksiyon yılında öngörülen hacim/kapasite oranı Eski Edirne Asfaltı için, güney-kuzey istikametinde sabah değerine göre 1.23, günlük değere göre 2.11; kuzey-güney istikametinde sabah değerine göre 0.88, günlük değere göre 1.15'tir.*

□ *27.10.2011 tt'li 1/1000 ölçekli mer'i planın, büyük bir kısmı İBB mülkiyetinde olan alanın bütünlüğünün korunmasını öngördüğü ancak teklifin mevcut kullanımın devam ettirilmesine yönelik olduğu ve plan bütünündeki ulaşım şemasını bozucu nitelik taşıdığı ayrıca otopark ihtiyacının fonksiyon alanları içinde karşılanması esas olduğundan parsellerin dolayısıyla yapı adalarının optimum büyüklükleri belirlenmeden mevcut durumun devam ettirilmesinin ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceği belirlenmektedir. Sultangazi ilçesi Habipler Mahallesi 283 parselin bir kısmı, 909 parsel ve 2891 ada 1 parsel ve tescil harici alanlarda, mevcutta yer alan yolların imar planlarına işlenmesine ve yapılaşmanın E:1.00'den E:1.20'ye alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı teklifinin; bölgedeki ulaşım şeması, optimum yapı adaları büyüklükleri ve yol bağlantılarının toplayıcı-dağıtıcı yollara bağlanma sıklığı dikkate alınarak bölgesel ulaşım sistemi açısından bölge planı kapsamında*

değerlendirilmesi gerekmektedir." denilmektedir. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Yatırım Direktörlüğünden talep edilen kurum görüşü yazısı henüz tarafımıza iletilmemiştir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Habipler Mahallesi 283 parselin bir kısmı, 909 parsel ve 2891 ada 1 parselin tamamı ve tescil harici alanlarda mevcutta yer alan yolların 1/1000 ölçekli imar planlarına işlenmesine ilişkin plan tadilatı teklifler doğrultusunda hazırlanmıştır.

SONUÇ: Habipler Mahallesi 283 parselin bir kısmı, 909 parsel ve 2891 ada 1 parselin tamamı ve tescil harici alanlarda mevcutta yer alan yolların imar planlarına işlenmesine ilişkin hazırlanan UİP-3867,85 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:

Habipler Mahallesi 283 parselin bir kısmı, 909 parsel ve 2891 ada 1 parselin tamamı ve tescil harici alanlarda mevcutta yer alan yolların imar planlarına işlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi incelenmiş olup 12 m. olarak düzenlenen 2718. sokağın bilgi paftasında gösterildiği şekliyle 10 m. olarak düzenlenmesi Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz olunur. 07.06.2017

İMAR KOMİSYONUNUN 8 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "Habipler Mahallesi 283 parselin bir kısmı, 909 parsel ve 2891 ada 1 parselin tamamı ve tescil harici alanlarda mevcutta yer alan yolların imar planlarına işlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi incelenmiş olup 12 m. olarak düzenlenen 2718. sokağın bilgi paftasında gösterildiği şekliyle 10 m. olarak düzenlenmesi Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür." RAPOR KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ 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.

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, SAİT COŞKUNOĞLU, DOĞAN OLGUN, NECDET SELVİ, İSMAİL AKKAYA, HALUK BOZKURT, 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: 30607