SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 08.06.2017
KARAR NO: 81
KONU: Trafo Alanı (473 ada, 1 parsel)

Belediye Meclisinin 08.06.2017 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 9 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 9 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Trafo Alanı (473 ada, 1 parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 23/05/2017-E.11112 tarih/ sayılı Trafo Alanı (473 ada, 1 parsel) hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 17.03.2017 tarihli ve 17671 sayılı Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. yazısı ve ekleri. b) 28.03.2017 tarihli ve 6748 sayılı Başkanlık Oluru.

TALEP: İlgi (a) yazısı ile eski Habipler Mahallesi 473 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Yatırım Direktörlüğü tarafından gönderilen tescil bildirim beyannamesindeki işaretli alanın trafo yeri olarak kullanılmak üzere irtifak hakkı tesis edebilmesi için irtifak amacına uygun olarak kısmi imar planı tadilatı yapılması talep edilmektedir. İlgi (a) yazısı talebine istinaden eski Habipler Mahallesi 473 ada 1 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının Trafo Alanı'na alınmasına ilişkin ilgi (b) Başkanlık Oluru alınmış olup UİP-3867,82 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU: Eski Habipler Mahallesi 473 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; 27.10.2013 tt'li 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı'nda ve 16.05.2014 tt'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı'nda Park Alanı'nda kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Eski Habipler Mahallesi 473 ada 1 parsel sayılı taşınmaz Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 12.04.2017 tarih ve 2768-71068 sayılı yazısı ile; "...konu incelenmiş olup, adı geçen taşınmazın kamulaştırılması hususunda alınmış bir Encümen Kararı bulunmadığı gibi herhangi bir işlem dosyasına da rastlanmamıştır." denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 16.04.2017 tarih ve 20170186802 sayılı yazısı ile; "...Teklif plan sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Söz konusu alanın içerisinden ve yakın çevresinden muhtelif çaplarda mevcut-planlanan içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımız geçmekte olup, konu ile ilgili olarak;
1. 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 gerekmektedir.
2. 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 korunmalıdır.
3. 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
4. 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. Netice olarak;yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla, Sultangazi ilçesi, eski Habipler Mahallesi, 473 ada 1 parselin bir kısmının 'Trafo Merkezi' olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi idaremiz tarafından uygun görülmektedir." denilmektedir. İBB Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 17.04.2017 tarih ve 407-73834 sayılı yazısı ile; "... söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında ve yerinde yapılan inceleme sonucu; trafo merkezinin konulacağı alanda can ve mal güvenliği açısından gerekli tedbirlerin alınması kaydıyla komisyonumuzca uygun görülmektedir." 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.
□ Söz konusu parsel Demirciler Caddesinden cephe almakta olup teklif alanın çevresel ulaşım bağlantıları Eski Edirne Asfaltı ile sağlanmaktadır. Mer'i planlardaki Demirci Caddesi 7 m. olarak planlanmıştır.
□ Söz konusu alana yakın çevresinde, Müdürlüğümüz çalışmaları kapsamında, Karayolu projelerinden ''İnşaatı Tamamlanan'' ''Gaziosmanpaşa Sultançiftliğ-Boğazköy, Aarsında Yol, Güzergah, Etüd Avan ve Uygulama Projesi'', ''Uygulama Projesi Biten'' ''Sultangazi, Habipler –Sultançiftliği Yolu Yanyol Ön Projesi'' bulunmaktadır.
□ Söz konusu alana yaklaşık 100 m. mesafede, Müdürlüğümüz çalışmaları kapsamında, Raylı Sistem Projelerinden ''Uygulama Projesi Biten'' Sultangazi Habipler-Arnavutköy Metrosu'' bulunmaktadır. Sultangazi ilçesi Eski Habipler Mahallesi 473 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin ''Park Alanı''nda kalmakta iken söz konusu parselin (toplam alan 3141,26 m2) 64,41 m2 'lik bölümünün ''Trafo Merkezi'' lejandına alınmasına ait ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı teklifi; Teklife konu alanın imar yollarına terk işlemlerinin yapılması, şartıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır." denilmektedir. Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 25.04.2017 tarih ve 8949 sayılı yazısı ile; "...Söz konusu alan üzerinde Müdürlüğümüz sorumluluğunda bulunan Evliya Çelebi Parkı bulunmakta olup, trafo merkezinin yazımız ekinde sunulmuş olan paftada işaretli alana konulması halinde parkın tasarımında bütünlüğün bozulması açısından bir sorun teşkil etmeyeceği düşünülmektedir." denilmektedir. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Yatırım Direktörlüğü'nün 09.05.2017 tarih ve 31235 sayılı yazısı ile; "... söz konusu Eski Habipler Mahallesi 473 ada 1 parsel sayılı taşınmaz ve çevresinde bulunan tesislerimiz (trafo, O.G., A.G., yer altı/havai, kabloları/hatları) ekte sunulan CBS görüntüsünde belirtilmiş olup, mevcut tesislerimizin aynen korunarak şirketimizin herhangi bir zarara uğratılmaması şartıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı yapılmasına sakınca bulunmamaktadır. " denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Eski Habipler Mahallesi, 473 ada 1 parsel sayılı taşınmazın 1/1000 ölçekli imar planında bir kısmının Trafo Alanı'na alınmasına ilişkin plan tadilatı teklifler doğrultusunda hazırlanmıştır.

SONUÇ: Eski Habipler Mahallesi 473 ada 1 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının Trafo Alanı'na alınmasına ilişkin hazırlanan UİP-3867,82 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: Eski Habipler Mahallesi 473 ada 1 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının Trafo Alanı'na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi incelenmiş olup Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz olunur. 07.06.2017

İMAR KOMİSYONUNUN 9 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "Eski Habipler Mahallesi 473 ada 1 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının Trafo Alanı'na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi incelenmiş olup Komisyonumuzca 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: 3369