SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 14.09.2017
KARAR NO: 103
KONU: 1/1000 Ölçekli Plan Tadilatı (Habipler Mh. 899 parsel)

Belediye Meclisinin 14.09.2017 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 11 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 11 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: 1/1000 Ölçekli Plan Tadilatı (Habipler Mh. 899 parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 21/06/2017-E.13675 tarih/ sayılı 1/1000 Ölçekli Plan Tadilatı (Habipler Mh. 899 parsel) hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 09.06.2017 tarihli ve 18932 sayılı dilekçe

TALEP: İlgi dilekçe ile Habipler Mahallesi 899 parsel sayılı taşınmazdan geçmekte olan 15m'lik yolun 8m'ye düşürülerek yolda kalan bir kısmının T5 Ticaret+Konut, Konut ve İlköğretim Alanı'na alınmasına ilişkin hazırlanan UİP-3867,86 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı gereği için tarafımıza iletilmiştir.
MERİ PLAN DURUMU: Habipler Mahallesi 899 parsel sayılı taşınmaz 24.01.2011 onanlı Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen T5 Ticaret+Konut Alanı kısmen Az Yoğunluklu (300 ki/ha) Konut Alanı'nda kısmen de 30m'lik yolda kalmaktadır. Söz konusu parsel 30/12/2011 onanlı Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Bitişik Nizam 5 ve 4 kat (B-5, B-4) T5 Ticaret+Konut Alanı, kısmen 0,30/1,20 Ayrık Nizam 4 Kat Konut Alanı kısmen de yolda kalmakta iken bu plana yapılan itiraz neticesinde 14/06/2013 tarihinde onaylanan Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ile Konut Alanı'nın bir kısmı İlköğretim Tesisi Alanı'na alınmış ve konut alanında yapılaşma koşulu E=1.00 olarak belirlenmiştir. Ayrıca İlçe genelindeki emsalli parsellere ilişkin yapılan ve 25/10/2013 tarihinde onaylanan tadilat ile de bahse konu parselin konut alanında kalan kısmında maksTAKS:0,40 Hmaks:40.00m yapılaşma koşulu getirilmiştir. Netice olarak Habipler Mahallesi 899 parsel sayılı taşınmaz meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kısmen Bitişik Nizam 5 ve 4 kat (B-5, B-4) T5 Ticaret+Konut Alanı kısmen E=1.00 maksTAKS:0,40 Hmaks:40.00m yapılaşma koşullu Konut Alanı kısmen İlköğretim Tesisi Alanı kısmen de yolda kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parsel Alibey İçmesuyu Havzası'nın Uzun Mesafe Koruma Kuşağı'nda kalmaktadır.
MÜLKİYET BİLGİSİ: Habipler Mahallesi 899 parsel sayılı taşınmaz hisseli şahıs mülkiyetindedir.
KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 03/05/2017 tarih ve 883-85030 sayılı yazısı ile "... Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli görülen teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç.U.İ.Planı değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 10/05/2017 tarih ve 20170242416 sayılı yazısı ile; "... Söz konusu plan değişikliğinde;
2.İlgi (c) Yönerge'nin 8.3 maddesi gereği nüfus yoğunluğunu artırıcı olmamak kaydıyla İdaremiz uygulamalarında esas alınan meri planlarda plan değişikliği yapılabilmektedir. Plan raporunda plan değişikliği sahasının meri plan nüfusu ile öneri plan nüfusu belirtilmemiş olduğundan değerlendirme yapılamamıştır. Nüfus bilgilerinin plan raporunda belirtilmesi gerekmektedir.

3.İlgi (b) Yönetmeliğinin 6.9.d.2.maddesi "Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz." hükmündedir. "İlköğretim Tesis Alanında özel eğitim tesisi yapılması halinde KAKS 0,40 yapılaşma değeri aşılamaz." Şeklinde plan notu eklenmesi gerekmektedir.
4.Plana dair açıklanmayan hususlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, meri imar yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu plan notlarına yazılmalıdır.
Bahse konu teklif plan sahası içerisinden ve yakın çevresinden muhtelif çaplarda mevcutplanlanan içmesuyu ve atıksu hatlarımız geçmekte olup, konu ile ilgili görüşümüz aşağıdadır.
1.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. Teklif plan sahası içerisinden 100DF içmesuyu hattımız geçmektedir.
2. 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. Teklif plan sahası içerisinden 300MBB atıksu hattımız geçmektedir.
3.Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, 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 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 uyuglama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.
5.Taslak planda yol alanı sınırı belirlenemediğinden plan sahası içerisinden geçen içmesuyu ve atıksu hatlarımızın yol alanında kalıp kalmadığı anlaşılamamıştır. Hatlarımızın yol alanında kalması halinde teklif planın mevcut hatlarımızın yol alanında kalacak şekilde revize edilmesi gerekmektedir. Netice olarak; yukarıda belirtilen revizyonların yapılarak plan teklifine ait plan paftası plan notları ve plan raporunun İdaremize gönderilmesi halinde görüşümüz bildirilecektir." denilmektedir.
İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 30.05.2017 tarih ve 593537-1866-105019 sayılı yazısı ile; "... tadilat teklifi, ilave yapılaşma dolayısıyla ulaşıma ilave yük getireceği, yoğun trafik hacmine sahip Eski Edirne Asfaltı'na bağlanan yol niteliğinde olduğundan 15m'lik yolun 8m genişliğindeki yaya-servis yolu niteliğinde planlanmasının ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceği belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır." denilmektedir.
MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: İdaremize 20.05.2016 tarih ve 10260763 sayılı dilekçe ile başvurulan tadilatta; Habipler Mahallesi 899 parsel sayılı taşınmazın üzerinden geçmekte olan 15m'lik yolun 10m'ye düşürülerek yolda kalan bir kısmının T5 Ticaret+Konut, Konut ve İlköğretim Alanı'na alınmasına ilişkin hazırlanan "UİP-3867,66" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin 13/07/2016 tarih ve 78 sayılı İlçe Meclis kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı yasaya göre gereğinin yapılması için İmar Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Müdürlüğüne iletilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi 13/12/2016 tarih ve 2125 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile "Sultangazi İlçesi, Habipler Mahallesi, 899 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi incelenmiş olup Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve İSKİ kurum görüşlerince uygun bulunmadığından uygun görülmemiştir." şeklinde karara bağlanmıştır.Habipler Mahallesi 899 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan plan tadilatına ait dosya incelendiğinde, İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve İSKİ Genel Müdürlüğü'nün yoğunluk artışındandolayı olumsuz görüş bildirdiği görülmektedir. Netice olarak söz konusu parsel Alibey Havzası Uzun Mesafe Koruma Kuşağı'nda kalmakta olup teklif edilen tadilatın havza içindeki yoğunluğu arttırıcı nitelikte olduğu Müdürlüğümüz görüşüdür.SONUÇ: Habipler Mahallesi 899 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan UİP-3867,86 Plan İşlemNumaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatının yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarınagöre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

<u>KOMİSYON GÖRÜŞÜ:</u> Plan ve Proje Müdürlüğünün 21.06.2017 tarih ve E. 13675 sayılı 1/1000 Ölçekli Plan Tadilatı teklifi incelenmiş olup 8 m. olarak teklif edilen yolun Bilgi Paftasındaki gibi 10 m.ye çıkarılması ve fonksiyon alanlarının buna göre düzenlenmesi Komisyonumuzca Tadilen Uygun Görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz Olunur. 13.09.2017

İMARKOMİSYONUNUN 11 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "Plan ve Proje Müdürlüğünün 21.06.2017 tarih ve E. 13675 sayılı 1/1000 Ölçekli Plan Tadilatı teklifi incelenmiş olup 8 m. olarak teklif edilen yolun Bilgi Paftasındaki gibi 10 m.ye çıkarılması ve fonksiyon alanlarının buna göre düzenlenmesi Komisyonumuzca Tadilen Uygun Görülmüştür." RAPOR KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

BULUNMAYANLAR: TİMUR SOYSAL, HAMDULLAH ALTINTOP, EYÜP ERDAL, HACI ORHAN, NAZİF ERSAN, RECEP TİLKİ, YUNUS AKKUZU, İZZET AÇIKGÖZ, OKTAY ŞAMDANLI, OSMAN YAŞAR, BEKİR KOÇ.

KABUL: MUSTAFA DEMİR, HASAN ESAT İLHAN, İSRAFİL TAŞÇI, MEHMET ÇEVİK, FATMA E. D. ŞAHİN,ERTAN ÖZTÜRK, RIDVAN DURMAZ, ERCAN KUŞOĞLU, İMDAT KAMACI, ALİ BAŞKAYA, , AHMET YILDIZ, HAKAN CEYLAN, SERPİL BOZKURT, ERDAL UÇAR, AHMET DEMİRAY, HAYRETDİN GÜRSES, FEVZÜ DÜLGER, HAMDİ KARAOĞLAN, YUSUF KIZILDAĞ, MAHMUT YILMAZ, MELİKE KIRTAY KARA, TURAN TEKEOĞLU, AYNUR KELEŞ, CENGİZ SARICA, SERDAR AYDUĞAN, İLKER AKSU, SAİT COŞKUNOĞLU, DOĞAN OLGUN, NECDET SELVİ, İMAM KOÇAK, İSMAİL AKKAYA, HALUK BOZKURT, İSMET ELMAS, ALİ YURT .

Fatma Elif D. ŞAHİN
Meclis 1. Başkan Vekili

Erdal UÇAR
Meclis Kâtibi

Serdar AYDUĞAN
Meclis Kâtibi

G Ö R Ü L D Ü
14.09.2017

Cahit ALTUNAY
Belediye Başkanı

T.C.
[illegible]TANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
09.10.2017
Sayı: 5739