SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 05.10.2017
KARAR NO: 121
KONU: 1/1000 Ölç. Plan Tadilatı (920 ada 1 parsel)

Belediye Meclisinin 05.10.2017 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 13 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 13 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: 1/1000 Ölçekli Plan Tadilatı (Gazi Mh. 920 ada 1 parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 07/09/2017-E.18491 tarih/ sayılı 1/1000 Ölçekli Plan Tadilatı (Gazi Mh. 920 ada 1 parsel) hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA
İlgi : a) 28/07/2017 tarihli ve 149088 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü yazısı ve eki Meclis Kararı
b) 23/08/2017 tarihli ve 26534 sayılı dilekçe

TALEP:İlgi (a) yazısı ile24.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda T5 Konut+Ticaret Alanı ve Sağlık Tesisleri Alanı'nda kalmakta olan Sultangazi İlçesi, Yunus Emre Mahallesi, 920 ada 1 parseldeki Sağlık Tesisi Alanı'nın parselin doğu sınırına kaydırılarak sağlık alanından çıkartılan kısmın T5 Konut+Ticaret Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisince tadilen uygun görülüp Belediye Başkanınca 12/05/2017 tarihinde onandığı bilgisi tarafımıza bildirilmiştir. İlgi (b) dilekçesi ile de Gazi Mahallesi 920 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki Sağlık Tesis Alanı ile Konut+Ticaret Alanı'nın yer değiştirilmesine ilişkin hazırlanan UİP-3867,90 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı gereği için tarafımıza iletilmiştir.İlgi yazıya istinaden 12/05/2017 onanlı NİP-4470,36 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ÖlçekliNazım İmar Plan Tadilatı doğrultusunda UİP-3867,90 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulamaimar planı tadilatı hazırlanmıştır.
MERİ PLAN DURUMU:Gazi Mahallesi 920 ada 1 parsel sayılı taşınmaz 12/05/2017 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli NazımİmarPlanı Değişikliği'nde kısmen "T5 Ticaret+Konut Alanı" kısmen "Sağlık Tesis Alanı"nda kalmaktadır. Söz konusu parsel 30/12/2011 onanlı Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Sağlık Tesis Alanı"nda kısmen de İkiz Nizam 4 Kat "Konut+Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.
MÜLKİYET BİLGİSİ: Gazi Mahallesi 920 ada 1 parsel sayılı taşınmaz hisseli olup; şirket, şahıs ve Sultangazi Belediyesi mülkiyetindedir.
KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 22/08/2017 tarih ve 1628-165470 sayılı yazısı ile "... Planlama alanı Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından yaptırılan Gaziosmanpaşa İlçesi İmar Planlarına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/1000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"na göre; "YU (Uygun Alanlar)", lejantlı alanda yer almaktadır. Bu haritalara ait raporda; "YU" lejantlı alanlar için; "Topoğrafik eğimi %30'dan az, temeli kaya olan alanlardır, bu alanlar jeolojik sembolü (TRF) ile gösterilmiştir" denilmektedir. Sonuç olarak, yukarıda ve raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda temel- zemin, temel-yapı ve statik yönden incelenip teknik müdahalelerin yapılması, uygulama

öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göreuygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölçekli U.İ.Planı değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.
İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 24/07/2017 tarih ve 20170370683 sayılı yazısı ile; "... Planlama alanı, yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup, yapılacak uygulama çalışmalarında,her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri bulunması durumunda İdaremize bildirilmeli ve kesinlikle zarar verilmemelidir." denilmektedir. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 08/08/2017 tarih ve 891262-2734-156668 sayılı yazısı ile; "... 1/1000 ölçekli imar planı tadilat teklifine ilişkin; "Teklif parselde kamu terkleri bedelsiz yapılacaktır." Plan notu eklenmesi, Meri plan yapılanma koşullarının korunması, Teklife konu "Sağlık Tesisi Alanı" fonksiyonunun alansal büyüklüğünün korunması, "Sağlık Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 60 m²'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır." plan notunun eklenmesi, "Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30 m²'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır." plan notunun eklenmesi, "Konut alanlarında binaya ait her bağımsız bölüm için; brüt alanı 75 m²'ye kadar (brüt alan≤75 m²) olan dairelerde en az 1 adet otopark, brüt alanı 75 m²-150 m² arasında (75 m²< brüt alan <150 m²) olan dairelerde en az 2 adet otopark, brüt alanı 150 m² ve üstü (brüt alan ≥150 m²) olan dairelerde en az 3 adet otopark yeri ayrılması gerekmektedir."şeklinde plan notu eklenmesi, 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İNCELEME Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu il güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren teklif alanın cephe aldığı 15 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 5 m, teklif alanın cephe aldığı 15 m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 3 m çekilerek imar istikametinin bilgi paftasında gösterildiği şekilde kırılması ve gerekli yol terklerinin yapılması, koşuluyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır." denilmektedir. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 25/07/2017 tarih ve 831246-5488-145726 sayılı yazısı ile; "...920 ada 1 parselde belediyenize ait hisse olmakla birlikte, söz konusu taşınmaza ait Müdürlüğümüzde devam etmekte olan herhangi bir kamulaştırma işlemi mevcut değildir." denilmektedir. İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 10/08/2017 tarih ve 18232631-769 sayılı yazısı ile; "Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmeler neticesinde; 920 ada 1 parselin Sağlık Tesis Alanı'nda kalan kısmı bedelsiz olarak Sağlık Bakanlığı'na tahsis edilmek üzere Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir." Plan notunun eklenmesi halinde söz konusu plan tadilatının yapılmasında sakınca görülmemektedir."denilmektedir. Sultangazi Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17/08/2017 tarih ve 17551 sayılı yazısı ile; "Yunus Emre Mahallesi, 920 ada 1 parselin mülkiyeti Sultangazi Belediyesi ile şahıs mülkiyeti hissedardır. 920 ada 1 parsel müstakil parsel olduğundan taşınmaz üzerindeki "Sağlık Tesis Alanı" ve "T5 Konut+Ticaret Alanı" ile yer değiştirmesinde ifraz açısından bir sorun olmayacağında tadilatın yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."denilmektedir. Sultangazi Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17/08/2017 tarih ve 17544 sayılı yazısı ile; "Söz konusu talebinize istinaden yapılan incelemede taşınmazın üzerinde yapılar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu yapıların da taşınmazın diğer hissedarlara ait olduğu belirlenmiştir. Bu doğrultuda, mevcut plandaki mülkiyet hakkımızın korunması şartı ile plan değişikliği talebinde bulunulmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemiştir."denilmektedir.
MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Söz konusu plan tadilatı 12/05/2017 onanlı NİP-4470,36 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı'na uygun olarak hazırlanmış olup mevcut fonksiyon alanlarının korunduğu, meri plandaki yapılaşma şartlarında bir değişiklik olmadığı, bölgeye ayrıca bir yoğunluk artışı getirmeyeceğinden ve

Sultangazi Belediyesinin mülkiyet hakkının korunması şartıyla Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.
SONUÇ: Gazi Mahallesi 920 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan UİP-3867,90 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatının yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün 07/09/2017- E.18491 tarih/sayılı Gazi Mh. 920 ada 1 parseli kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat teklifi incelenmiş olup; 24.11.2011 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli NİP Plan Notlarının "1.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının Yapımı Aşamasında Uyulacak Hükümler" başlığı altındaki 4. maddesine istinaden; teklif plandaki Sağlık Alanının Kıbrıs Caddesi ve arka cephe genişliğinin 52,55 m. olacak bilgi paftasında gösterildiği şekliyle uygulanması Komisyonumuzca Tadilen Uygun Görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz Olunur. 04.10.2017

İMAR KOMİSYONUNUN 13 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "Plan ve Proje Müdürlüğünün 07/09/2017- E.18491 tarih/sayılı Gazi Mh. 920 ada 1 parseli kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat teklifi incelenmiş olup; 24.11.2011 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli NİP Plan Notlarının "1.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının Yapımı Aşamasında Uyulacak Hükümler" başlığı altındaki 4. maddesine istinaden; teklif plandaki Sağlık Alanının Kıbrıs Caddesi ve arka cephe genişliğinin 52,55 m. olacak bilgi paftasında gösterildiği şekliyle uygulanması Komisyonumuzca Tadilen Uygun Görülmüştür." RAPOR- KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

BULUNMAYANLAR: TİMUR SOYSAL, NAZİF ERSAN, HAYRETDİN GÜRSES, RECEP TİLKİ, TURAN TEKEOĞLU, OKTAY ŞAMDANLI.

RET: SAİT COŞKUNOĞLU, DOĞAN OLGUN, İSMAİL AKKAYA, HALUK BOZKURT, NECDET SELVİ, İSMET ELMAS, İMAM KOÇAK.

KABUL: MUSTAFA DEMİR, HASAN ESAT İLHAN, HAKAN CEYLAN, EYÜP ERDAL, ALİ BAŞKAYA, ERTAN ÖZTÜRK, RIDVAN DURMAZ, FATMA E. D. ŞAHİN, ERCAN KUŞOĞLU, İMDAT KAMACI, HAMDULLAH ALTINTOP, OSMAN YAŞAR, İLKER AKSU, AHMET YILDIZ, SERPİL BOZKURT, ERDAL UÇAR, AHMET DEMİRAY, FEVZÜ DÜLGER, , HAMDİ KARAOĞLAN, HACI ORHAN, YUSUF KIZILDAĞ, MAHMUT YILMAZ, İZZET AÇIKGÖZ, MELİKE KIRTAY KARA, AYNUR KELEŞ, CENGİZ SARICA, BEKİR KOÇ, SERDAR AYDUĞAN, MEHMET ÇEVİK, İSRAFİL TAŞÇI, YUNUS AKKUZU, ALİ YURT.

Av. Hacı ORHAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Erdal UÇAR
Meclis Kâtibi

Serdar AYDUĞAN
Meclis Kâtibi

G Ö R Ü L D Ü
05. 10. 2017

Cahit ALTUNAY
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
19/10/2017
Sayı: 6255