SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 07.12.2017
KARAR NO: 136
KONU: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (Cebeci Mh. 2173 ada 1-3 parseller ile 2174 ada 9 parsel)

Belediye Meclisinin 07.12.2017 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 15 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 15 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (Cebeci Mh. 2173 ada 1-3 parseller ile 2174 ada 9 parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 28/09/2017- E.20123 tarih/ sayılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (Cebeci Mh. 2173 ada 1-3 parseller ile 2174 ada 9 parsel) hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 14/09/2017 tarihli ve 27840 sayılı dilekçe.

TALEP: İlgi dilekçe ile Cebeci Mahallesi 2173 ada 1 ve 3 parseller ile 2174 ada 9 parsel sayılı taşınmazlar ve bu parseller arasında kalan tescil harici (8.00m'lik yol) alanın TAKS:0,40 KAKS:2,25 Hmaks:40.00 m yapılanma şartlı T5 Konut+Ticaret Alanı olarak planlanmasına yönelik hazırlanan UİP-3867,91 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatının değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET: Cebeci Mahallesi 2173 ada 3 parsel sayılı taşınmaz şahıs, Cebeci Mahallesi 2173 ada 1 parsel ve 2174 ada 9 parsel sayılı taşınmazlar ise hisseli şahıs parseli olup bu parseller arasında kalan 8.00m'lik yol tescil harici alanda kalmaktadır.

MERİ PLAN DURUMU: Söz konusu Cebeci Mahallesi 2173 ada 1 ve 3 parseller ile 2174 ada 9 parsel sayılı taşınmazlar 24.01.2011 onanlı Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen T5 Ticaret+Konut kısmen de 700 ki/ha Konut Alanı'nda kalmaktadır. Cebeci Mahallesi 2173 ada 3 parsel sayılı taşınmaz 30.12.2011 onanlı Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bitişik Nizam 6 Kat (B-6) Konut+Ticaret (T5) Alanı'nda, Cebeci Mahallesi 2173 ada 1 parsel ve 2174 ada 9 parsel sayılı taşınmazlar 27.10.2013 onanlı Sultangazi İlçesi Emsalli Parsellere ilişkin Uygulama İmar Planı tadilatında maksTAKS:0,40 Hmaks:40,00 m E=2,25 yapılaşma koşullu Konut+Ticaret (T5) Alanı'nda, bu parseller arasında kalan tescil harici alan ise 8.00m'lik yolda kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 22.08.2017 tarihli ve 165679 sayılı yazısı ile; "... oluşacak inşaat artışının ve teklif plan notlarında yer alan 'Ticaret+Konut, Konut alanlarında tevhid sonucu oluşan parsellerde konutlardan ayrı giriş yapmak şartı ile 1. Normal kat ve 1. Bodrum katlarda cafe, ofis, büro,

lokanta, düğün salonu gibi Ticaret fonksiyonları yapılabilir.' plan notunun ulaşım taleplerini arttırarak ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı belirlendiğinden, bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır." denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 11.08.2017 tarihli ve E.20170410031 sayılı yazısı ile; "... Planlama alanı içerisinden 2173 ada, 1 parsel ile 2174 ada, 9 parsel arasındaki yoldan □300MBB atıksu şebeke hattımız geçmektedir. İmar planlarında atıksu hatlarımızın geçtiği güzergahların □300 mm - □600 mm arası çaplar için en az 5 m imar yolu veya yeşil alan olarak korunması gerekmekte olup, hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar planları ile yol veya yeşil alan harici farklı bir fonksiyona alınması halinde ise hatlarımız deplase edilmelidir. Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen altyapı tesislerimizin bulunması halinde, bu tesislerin deplase bedellerinin karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanması ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir. Netice olarak, yukarıdaki hususlara uyulması şartı ile söz konusu 1/1000 ölçekli plan tadilatı tekliflerinin ilgili birimlerce onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup ..., belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." denilmektedir. İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 07.08.2017 tarihli ve 1552-155123 sayılı yazısı ile "... Sonuç olarak, ..., planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç.U.İ.Plan tadilatının yapılması jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Cebeci Mahallesi 2173 ada 1 ve 3 parseller ile 2174 ada 9 parsel sayılı taşınmazlar ve tescil harici (8.00m'lik yol) alanı kapsayan alana ilişkin hazırlanan plan tadilatının 8.00m'lik yolun imara açılmasından dolayı kısmen yoğunluk arttırıcı nitelikte olduğu, tadilat alanına komşu olan 2173 ada 4 parsel sayılı taşınmazın meri plana göre mevcut inşaat alanını azaltıcı nitelikte olmasından dolayı ilgili parsel maliklerinin de muvaffakatının alınması gerektiği düşünülmektedir. Ayrıca söz konu plan tadilatı İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nce de bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır.
SONUÇ: Cebeci Mahallesi 2173 ada 1 ve 3 parseller ile 2174 ada 9 parsel sayılı taşınmazlar ve tescil harici (8.00m'lik yol) alanı kapsayan alana ilişkin hazırlanan UİP-3867,91 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:

Plan ve Proje Müdürlüğünün 28/09/2017- E. 20123 tarih/sayılı; Cebeci Mahallesi 2173 ada 1-3 parseller ile 2174 ada 9 parsel sayılı taşınmazlar ve bu parseller arasında kalan tescil harici (8 m'lik yol) alanını kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı incelenmiş olup; plan kararlarına aykırılık teşkil ettiğinden Komisyonumuzca Uygun Görülmemiştir.

Yüce Meclise Saygıyla Arz Olunur. 06.12.2017

İMAR KOMİSYONUNUN 15 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; *"Plan ve Proje Müdürlüğünün 28/09/2017- E. 20123 tarih/sayılı; Cebeci Mahallesi 2173 ada 1-3 parseller ile 2174 ada 9 parsel sayılı taşınmazlar ve bu parseller arasında kalan tescil harici (8 m'lik yol) alanını kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı incelenmiş olup; plan kararlarına aykırılık teşkil ettiğinden Komisyonumuzca Uygun Görülmemiştir."* RAPOR- KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

BULUNMAYANLAR: TİMUR SOYSAL, NAZİF ERSAN, RECEP TİLKİ, OKTAY ŞAMDANLI, YUNUS AKKUZU, OSMAN YAŞAR, İMAM KOÇAK, İSMET ELMAS, ALİ YURT.

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

Av. Hacı ORHAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Erdal UÇAR
Meclis Kâtibi

Serdar AYDUĞAN
Meclis Kâtibi

G Ö R Ü L D Ü
07. 12. 2017

Cahit ALTUNAY
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
22/12/2017
Sayı: 9390