SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

**T.C**
**SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
**MECLİS KARARI**

**KARAR TARİHİ:** 11.01.2018
**KARAR NO:** 18
**KONU:** 1/1000 Ölç. Uyg. İmar Planı Tadilatı (Cumhuriyet Mh. Tescil Harici Alan ile 17580 ve 17326 Parsellerin bir kısmına ilişkin)

Belediye Meclisinin 11.01.2018 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Komisyonunun 1 No'lu Raporu (1/1000 Ölç. Uyg. İmar Planı Tadilatı (Cumhuriyet Mh. Tescil Harici Alan ile 17580 ve 17326 Parsellerin bir kısmına ilişkin) hakkındaki raporu okundu:

*İMAR KOMİSYONUNUN 1 NO'LU RAPORU*

*ÖZÜ: 1/1000 Ölç. Uyg. İmar Planı Tadilatı (Cumhuriyet Mh. Tescil Harici Alan ile 17580 ve 17326 Parsellerin bir kısmına ilişkin)*

*KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 03/01/2018-E.201 tarih/ sayılı 1/1000 Ölç. Uyg. İmar Planı Tadilatı (Cumhuriyet Mh. Tescil Harici Alan ile 17580 ve 17326 Parsellerin bir kısmına ilişkin) hakkındaki teklifi okundu:*

*BAŞKANLIK MAKAMINA*

*İlgi: a) 25/09/2017 tarihli ve 1702 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı ve eki 22/09/2017 Tarih ve 2792 Sayılı Karar b) 23/06/2017 tarihli ve 1178 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı ve eki 23/06/2017 Tarih ve 2577 Sayılı Karar c) 14/04/2017 tarihli ve 8256 sayılı Başkanlık Oluru*

*TALEP: İlgi (a) yazı ve eki Kurul Kararı ile İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi 62 parsel sayılı taşınmazda yer alan Kargadere Kemeri ve Koruma Alanı'nda 23/06/2017 tarih ve 2577 sayılı karar ile 1/1000 ölçekli plan tadilatının, tescilli su yapısına paralel minimum 7 metre genişliğinde yeşil bant bırakılarak bandın doğudaki yapı adası sınırına kadar uzatılması kaydıyla uygun olduğuna karar verilip, bu karara istinaden Cumhuriyet Mahallesi tescil harici alan ile 17580 ve 17326 parsellerin bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan tadilat teklifinin 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun bulunduğu ifade edilmiştir.İlgi yazı ile Cumhuriyet Mahallesi tescil harici alan üzerinde bulunan tescilli yapının korunmasını sağlamak amacıyla bahse konu alanda yapılacak plan tadilatına ilişkin (c) Başkanlık Oluru alınmış olup UİP-3867,95 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.*

*MERİ PLAN DURUMU:Cumhuriyet Mahallesi, 17580 parsel sayılı taşınmaz; 15/01/2016 onanlı Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan tescilli yapının bulunduğu alan ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'nda K.V.K.B.K. Alanı'nda kalmakla birlikte 30.12.2011 onanlı Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Karayolları Kamulaştırma Alanı'nda kısmen Yeniden Düzenleme Alanı'nda kısmen Yapı Yasağı Uygulanacak Alanda kısmen de yolda kalmaktadır.Cumhuriyet Mahallesi, 17326 parsel sayılı taşınmaz; 15/01/2016 onanlı Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan tescilli yapının bulunduğu alan ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'nda K.V.K.B.K. Alanı'nda kalmakla birlikte 30.12.2011 onanlı Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Yeniden Düzenleme Alanı'nda kısmen Yapı Yasağı Uygulanacak Alanda kısmen Küçükköy (Validesuyu) Deresinin Taşkın Önlemli Alanda kısmen de yolda kalmaktadır.*

*Söz konusu plan tadilatı yapılacak alan; 17.03.2017 tarihli ve 30010 sayılı Resmi Gazete'de "2017/9870 Karar Sayı Numarası ile İstanbul İli, Sultangazi İlçesi, Cumhuriyet, 50. Yıl ve Esentepe Mahalleleri Sınırları İçerisinde Bulunan Bazı Alanların Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Edilmesi Hakkında Kararın yürürlüğe konulması;5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 06/02/2017 tarihinde kararlaştırılmıştır."şeklinde yayınlanmıştır. Ayrıca plan tadilatı yapılacak alanda; 23/11/2016 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'nda 07/06/2007 tarihli ve 425 sayılı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararına uygun olarak tescilli yapının planlara işlenmesi hususunda tadilat yapılmıştır.*

*MÜLKİYET BİLGİSİ:Cumhuriyet Mahallesi, 17580 parsel sayılı taşınmaz şahıs (Hasan Cevahiroğlu) mülkiyetindedir. Cumhuriyet Mahallesi, 17326 parsel sayılı taşınmaz GOPAŞ Gaziosmanpaşa İnşaat Taahüt Hizmetleri Sanayi ve Tic. A.Ş. mülkiyetindedir.*

*KURUM GÖRÜŞLERİ:İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 16/11/2017 tarih ve 230305 sayılı yazısı ile "Söz konusu alanda Kentsel Dönüşüme Yönelik veri elde etme ve proje çalışmaları devam etmekte olup bu çalışmaların tamamlanmasından sonra Plan çalışmalarına başlanılacaktır. Teklif plan tadilatının İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda hazırlandığı görülmüş olup Müdürlüğümüzce yürütülen proje çalışmalarında Kurul Kararı dikkate alınarak alana ilişkin planlama kararları yeniden değerlendirilecektir." denilmektedir. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 08/11/2017 tarih ve 7787-222705 sayılı yazısı ile "Söz konusu alana ait Müdürlüğümüzde devam etmekte olan herhangi bir kamulaştırma işlemi mevcut değildir." denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 15/05/2017 tarih ve 20170247414 sayılı yazısı ile; "...aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir:*

*1. ... dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servisi için dere ıslah dış duvarından itibaren sağında ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 metrelik alan dere işletme bandıdır. Bu alanlar imar plan çalışmalarında dere ıslahı, servis yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek, arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır.*

*2. Dere işletme bandı alanlarında idaremizce herhangi bir kamulaştırma işlemi yapılmayacak olup, imar plan uygulamalarında bu alanlar yol ve yeşil alan olarak kullanılacağından, 3194 sayılı imar kanunu uyarınca düzenleme ortaklık payı (DOP) kapsamında değerlendirilmelidir.*

*3. Açık dere mecraların kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım hizmetleri imkansız hale gelmekte, mecra kesitlerinin dolması ile yetersiz kalan mecralar su taşkınlarına neden olmaktadır. 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri, 17.03.2010 tarih, 1987 sayı Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı yazıları gereği, taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzeri kesinlikle kapatılmamalıdır.*

*4. Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde planlama alanı Küçükköy (Validesuyu) deresinin taşkın önlemli yapılaşma alanında kalmaktır. Bu nedenle Plan Notlarına; bahse konu plan sahasının taşkın önlemli yapılaşma alanında kaldığı eklenmelidir.*

*5. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planlarına Dair Esaslar Başlığı, İmar Planı ilkeleri 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir.*

*6. Belirlenen taşkın önlemli yapılaşma alanı dahilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır. Belirlenen taşkın önlemli yapılaşma alanı dahilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, belediyesince taşkın risk haritasında yer alan su yükseklikleri ve meri imar yönetmeliğine uygun olarak verilmelidir.*

*7. Subasman kotu, yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Proje alanı vaziyet kotlarının taşkın risk kotuna göre belirlenmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından*

*korumaktır. İdaremizin imar planı yapma yetkisi bulunmamakta olup, dere taşkın risk bölgesinde yer alan yapılarda su basman kotuna dair düzenlemeye ve iskan durumuna ilişkin nihai değerlendirme Belediyelerin takdir ve yetkisindedir. İdaremiz görüşleri dışında herhangi bir uygulama yapılması durumunda meydana gelebilecek maddi manevi olumsuzluklardan idaremiz sorumlu tutulamaz.*

*8. Parsel içerisindeki bahçe alanlarının da taşkın tehlikesinden korunması amacıyla; bahçe duvarlarının, taşkın risk kotuna göre, sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmesi gerekmektedir.*

*9. Dere Taşkın Risk Bölgeleri içinde gerekli taşkın koruma imar ve yapılaşma önlemlerinin uygulanmaması veya eksik uygulanması neticesinde oluşabilecek kayıp ve zararlardan idaremiz sorumlu tutulamaz. Bu hususta, bölgede dere ıslah ve taşkın koruma bantlarının ihlal edildiği her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında maddi manevi mesuliyetlerin yanında tüm kanuni mesuliyetlerinde konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurumu ve Kuruluşlarına ait olacaktır.*

*10. Mevcut içmesuyu borularımızın geçtiği yol güzergahları 100mm-600mm arası için en az 5 metre, 600mm-1000mm arası çaplar için en az 10 metre ve üstü çaplar için en az 15 metre genişlikte yol veya yeşil alan olarak korunmalıdır.*

*11. Mevcut atık su/ yağmur suyu hatlarımızın geçtiği güzergahlar, 300mm-600mm arası çaplar en az 5 metre, 700-1200mm arası çaplar en az 10 metre ve üstü çaplar için en az 15 metre genişlikte yol veya yeşil alan olarak korunmalıdır.*

*12. Söz konusu plan teklifinde plan değişikliği onama sınırının yer almadığı görülmüş olup, teklif planda sınırın işlenmesi gerekmektedir.*

*13. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, idaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafında yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir*

*14. Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içme suyu, atık su ve yağmur suyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce idaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin idaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.*

*Netice olarak söz konusu plan teklifinin yukarıda belirtilen şartlara uygun olarak revize edildikten sonra sayısal ortamda .ncz/dgn olarak tekrar gönderilmesi halinde idaremiz görüşü verilecektir. " denilmektedir.*

*İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 29/11/2017 tarih ve 1345761-3951-240565 sayılı yazısı ile; "...parsel üzerinde bulunan tescilli yapının korunmasını sağlamak amacıyla 12 m.lik ve 15 m.lik imar yol akslarının kaydırılarak ve tescilli su yapısına paralel minimum 7 m. genişliğinde yeşil bant oluşturularak "kısmen K.V.K.B.K. Alanı, kısmen Yeniden Düzenleme Alanı, kısmen Karayolları Kamulaştırma Alanı, kısmen de imar yolları ve tescilli yapı alanına alınmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi; söz konusu alanı da etkileyen karayolu proje çalışmalarının devam ettiği, Mevlana Caddesinin Hoca Ahmet Yesevi Bulvarına dönüşümü sağlayan mevcut yolun kaydırılması durumunda örülme mesafesinin kısalacağı ve özel mülkiyette kamulaştırma yapılması gerektiği belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır." denilmektedir.*

*<u>MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:</u> Kurul Kararı ile İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi tescil harici alanda yer alan Kargadere Kemeri ve Koruma Alanı'nda 23/06/2017 tarih ve 2577 sayılı karar ile 1/1000 ölçekli plan tadilatının, tescilli su yapısına paralel minimum 7 metre genişliğinde yeşil bant bırakılarak bandın doğudaki yapı adası sınırına kadar uzatılması kaydıyla uygun olduğuna karar verilip, bu karara istinaden Cumhuriyet Mahallesi tescil harici alan ile 17580 ve 17326 parsellerin bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan tadilat teklifinin 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun bulunduğu ifade edilmiştir. Söz konusu Cumhuriyet Mahallesi tescil harici alan üzerinde bulunan tescilli yapının*

*korunmasını sağlamak amacıyla bahse konu alan ve çevresinde plan tadilatı yapılması gerekliliği ve planlama alanının Küçükköy (Validesuyu) deresinin taşkın önlemli yapılaşma alanında kaldığını, bu nedenle Plan Notlarına; bahse konu plan sahasının taşkın önlemli yapılaşma alanında kaldığı eklenmesi gerektiğine ilişkin İSKİ görüşünün 21.01.2013 onanlı "Sultangazi Belediye Meclisinin 08.11.2012 tarih ve 487 sayılı kararı doğrultusunda Küçükköy Dere Taşkın Sınırı Revizyonuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat Paftası"nda yer aldığından yeniden Küçükköy Dere Taşkın Sınırı'nın plana işlenmesi gerekli görülmediği Müdürlüğümüz görüşüdür.*

*SONUÇ: Cumhuriyet Mahallesi tescil harici alan üzerinde bulunan tescilli yapının korunmasını sağlamak amacıyla Cumhuriyet Mahallesi tescil harici alan ile 17580 ve 17326 parsellerin bir kısmına ilişkin hazırlanan UİP-3867,95 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.*

*KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün 03/01/2018 tarih ve E.201 sayılı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün yazısına istinaden Cumhuriyet Mahallesi 62 parsel sayılı taşınmazında yer alan Kargadere Kemeri ve Çevresinde 7'şer metre genişliğinde yeşil bant oluşturulmasına ilişkin tescil harici (62 parsel) alan ile 17580 ve 17326 parsellerin bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Komisyonumuzca Uygun Görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz Olunur. 10.11.2018*

**İMAR KOMİSYONUNUN 1 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE *"Plan ve Proje Müdürlüğünün 03/01/2018 tarih ve E.201 sayılı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün yazısına istinaden Cumhuriyet Mahallesi 62 parsel sayılı taşınmazında yer alan Kargadere Kemeri ve Çevresinde 7'şer metre genişliğinde yeşil bant oluşturulmasına ilişkin tescil harici (62 parsel) alan ile 17580 ve 17326 parsellerin bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Komisyonumuzca Uygun Görülmüştür."* RAPOR- KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.**

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

**BULUNMAYANLAR:** TİMUR SOYSAL, ALİ BAŞKAYA, NAZİF ERSAN, MEHMET ÇEVİK, RECEP TİLKİ, YUNUS AKKUZU, OSMAN YAŞAR.

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

**Av. Hacı ORHAN**
Meclis 1. Başkan Vekili

**Erdal UÇAR**
Meclis Kâtibi

**Serdar AYDUĞAN**
Meclis Kâtibi

T.C.
[illegible]
19.01.2018
Sayı: 926

**G Ö R Ü L D Ü**
**11.01.2018**

**Cahit ALTUNAY**
**Belediye Başkanı**