SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 08.06.2016
KARAR NO: 67
KONU: Plan Tadilatı

Belediye Meclisinin 08.06.2016 günü yapılan 2. birleşiminde, İmar Koms. 12 no'lu raporu okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN 12 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Plan Tadilatı (Plan Notu)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 20/05/2016 tarih ve 10260542/518 sayılı Plan Tadilatı (Plan Notu)hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 21.08.2015 tarihli ve 10191707 sayılı Proje Şefliği yazısı.
b) 17.11.2015 tarihli ve 10209385 sayılı yazımız.
c) 02.05.2016 tarihli ve 85947 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü yazısı ve eki Meclis Kararı.

TALEP: İlgi (a) yazısı ile 50.Yıl Mahallesi 2615 ada 11 parselde Pazar Alanı ve Belediye Hizmet Tesisleri proje çalışmasının yürütülmekte olduğundan bahsedilerek Belediye Hizmet Alanlarına yapılacak yapıların katlı otopark olarak da kullanılmasına olanak verecek plan notu eklenmesi hususunda gereğinin yapılması talep edilmiş olup talebe ilişkin 1/5000 ölçekli plan notu tadilatı hazırlanarak ilgi (b) yazımız ile gereği için Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

İlgi (c) yazısı ile 24.01.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı Plan Notları'nın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Yapımı Aşamasında Uyulacak Hükümler başlığı altındaki 18.4.Belediye Hizmet Alanları maddesine "... katlı ve/veya zeminaltı otopark alanı ..." ibaresinin eklenmesine ilişkin hazırlanan NİP-4470,27 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı'nın 16.02.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı belirtilerek gereği için tarafımıza iletilmiştir. İlgi (c) yazısına istinaden UİP-3867,64 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU:24.01.2011-16.12.2011-13.04.2013-23.05.2013-04.10.2013-16.02.2016 onanlı 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı Plan Notları'nda; "18.4.Belediye Hizmet Alanları: Bu alanlarda; mahalle yerleşmesine hizmet edebilecek nitelikte sosyal tesis, halk eğitim, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri ve belediye hizmet birimleri, pazar alanları, kurban kesim yerleri, katlı ve/veya zeminaltı otopark alanı ayrı ayrı ya da birlikte yer alabilir. Ayrıca; açık alan kullanımı gerektiren kullanımlar (garaj, şantiye, su deposu v.b.) yer alabilir. Bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Cebeci Mahallesi 6756 ada 1 parselde yer alan BHA'da otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1.Bodrum katta ticari birimler yapılabilir, emsale dahil değildir.

6756 ada 1 parselde zemin katta toplam 500m²'yi geçmeyen ticari birimler yer alabilir. Zemin üstü katlarda ise 3000m²'yi geçmeyecek şekilde düğün salonu ve düğün salonuna hizmet eden birimler yapılabilir. Bu birimler işletilmek üzere kiraya verilebilir ancak satışa konu edilemez.

İsmetpaşa Mahallesi, 4583 ada 4 parsel, Sultançiftliği Mahallesi, 202 parsel, 50. Yıl Mahallesi, 2615 ada 11 parsel ve 2117 ada 23 parselde yer alan BHA'da parsel alanının %5'ini geçmeyecek şekilde ticari birimler yapılabilir. BHA'da yapılan ticari birimler satışa konu edilemez." şeklinde;

30.12.2011-12.04.2013-12.07.2013-27.10.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı Plan Notları'nda; "2. Belediye Hizmet Alanları: Bu alanlarda; mahalle yerleşmesine hizmet edebilecek nitelikte sosyal tesis, halk eğitim, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri ve belediye hizmet birimleri, pazar alanları, kurban kesim yerleri ayrı ayrı ya da birlikte yer alabilir.

Cebeci Mahallesi 6756 ada 1 parselde yer alan BHA'da Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1.bodrum katta ticari birimler yapılabilir, emsale dahil değildir.

6756 ada 1 parselde zemin katta toplam 500m²'yi geçmeyen ticari birimler yer alabilir. Zemin üstü katlarda ise 3000m²'yi geçmeyecek şekilde düğün salonu ve düğün salonuna hizmet eden birimler yapılabilir. Bu birimler işletilmek üzere kiraya verilebilir ancak satışa konu edilemez.

İsmetpaşa Mahallesi, 4583 ada 4 parsel, Sultançiftliği Mahallesi, 202 parsel, 50. Yıl Mahallesi, 2615 ada 11 parsel ve 2117 ada 23 parselde yer alan BHA'da parsel alanının %5'ini geçmeyecek şekilde ticari birimler yapılabilir. BHA'da yapılan ticari birimler satışa konu edilemez.

49 ada 2 parselde bulunan Belediye Hizmet Alanı ihtiyaç olması halinde otopark olarak da kullanılabilir." şeklinde plan notu bulunmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 18.09.2015 tarih ve 1770-171011 sayılı yazısı ile "... Sonuç olarak, planlama aşamasında yukarıda 1, 2, ve 3.üncü maddeler de belirttiğimiz notların "Plan Notu" hükümlerine eklenmesi ve belirtilen diğer tüm hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu 'Plan Notu' eklenmesine yönelik 1/5000 Ölç.N.İ.Planı ve 1/1000 Ölç.U.İ.Planı 'Plan Notu' değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 27.10.2015 tarih ve 1135942-3699-189035 sayılı yazısı ile; "... Sonuç olarak; ilgi yazı ile tarafımıza iletilen plan teklifleri, bölgesel ulaşımda hizmet düzeyini yükseltmek amacıyla araç park alanı talebinin karşılanması ve günlük trafikte yol ağı kapasitesinde kayıplara neden olan araç park alanı sorununun giderilmesi amacıyla Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir.İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 10.11.2015 tarih ve 569743 sayılı yazısı ile; "... 5-Zemin altı otopark alanlarından kaynaklanabilecek atıksu ve yağmursuları, imar yollarından geçen altyapı tesislerine ait akar kotlar dikkate alınarak proje alanı içinde terfi ettirilmelidir. ..." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Söz konusu plan notu tadilatı 16.02.2016 onanlı NİP-4470,27 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı'na uygun olarak hazırlanmış olup kamu yarına olduğu düşünülmektedir.

SONUÇ: 16.02.2016 onanlı NİP-4470,27 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda Belediye Hizmet Alanları'na ilişkin plan notuna yönelik hazırlanan UİP-3867,64 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 20/05/2016 tarih ve 10260542/518 sayılı 1/1000 Ölçekli Uİ Planı plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin teklif incelenmiş olup B.H.A'da otopark yapımına olanak sağlanmasına yönelik olduğundan ve kamu yararı taşıdığından komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Yüce Meclise saygıyla arz olunur. 07/06/2016

İMAR KOMİSYONUNUN 12 NO'LU RAPORU YAPILAN MÜZAKERELERDEN SONRA KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE; "Plan ve Proje Müdürlüğünün 20/05/2016 tarih ve 10260542/518 sayılı 1/1000 Ölçekli Uİ Planı plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin teklif incelenmiş olup B.H.A'da otopark yapımına olanak sağlanmasına yönelik olduğundan ve kamu yararı taşıdığından komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

BULUNMAYANLAR: TİMUR SOYSAL, ALİ BAŞKAYA, NAZİF ERSAN, HAMDİ KARAOĞLAN, OSMAN YAŞAR,TURAN TEKEOĞLU, YUSUF KIZILDAĞ, OKTAY ŞAMDANLI, RECEP TİLKİ, AHMET ALİ SUKAS, İMAM KOÇAK , METİN POLAT

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

Av. Hacı ORHAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Erdal UÇAR
Meclis Kâtibi

Serdar AYDUĞAN
Meclis Kâtibi

G Ö R Ü L D Ü
08.06.2016

Cahit ALTUNAY
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
22.06.2016
Sayı: 5118