SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 10/01/2019
KARAR NO: 12
KONU: Plan İtirazı (Muhtelif Parsellerin BHA ve T5 Alanı'na Alınmasına İlişkin)

Belediye Meclisinin 10.01.2019 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 3No'lu Plan İtirazı (Muhtelif Parsellerin BHA ve T5 Alanı'na Alınmasına İlişkin) raporu meclise hitaben okundu:

İMAR KOMİSYONUNUN3 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Plan İtirazı (Muhtelif Parsellerin BHA ve T5 Alanı'na Alınmasına İlişkin)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 02/01/2019-E.92tarih/ sayılı Plan İtirazı (Muhtelif Parsellerin BHA ve T5 Alanı'na Alınmasına İlişkin) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 20/11/2018 tarihli ve 250606 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü yazısı ve eki Meclis Kararı. b) 11/12/2018 tarihli ve 20180631591 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü yazısı. c) 26/12/2017 tarihli ve 20170658194 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü görüş yazısı.

İlgi (a) yazısı ile Cumhuriyet Mahallesi 54, 55, 16695, 16694 ve 18161 parsel sayılı taşınmazların bir kısmının Belediye Hizmet Alanı'ndan çıkarılarak Ticaret+Konut (T5) Alanı'na, İlçedeki muhtelif parsellerin de Belediye Hizmet Alanı'na alınmasına ilişkin hazırlanan UİP-3867,100 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 24.07.2018 tarihinde onaylandığı belirtilerek gereği için tarafımıza iletilmiştir. İlgi (a) yazısına istinaden onaylı 1/1000 ölçekli plan paftaları 3194 sayılı kanunun 8. Maddesi gereği 28.11.2018-27.12.2018 tarihleri arasında ilan edilmek üzere askıya çıkarılmış olup ilgi (b) yazısı ile askıdaki plana itiraz edilmiştir.

İTİRAZ: İlgi (b) yazısı ile ilgi (c) yazısına da atıfta bulunularak "... İlgi (a) yazı ekinde gönderilen plan değişikliği incelenmiş olup, görüşümüz aşağıdadır:
1. Havza sınırları içerisinde kalan alanlar için Alibey Barajı uzun (2000m-5000m) mesafeli koruma alanında kaldığı plan notlarına eklenmelidir.
2. Yapılan incelemede plan değişikliğine konu parsellerden 717 ada, 2 parselin bir kısmının kısa mesafeli koruma alanı sınırları içine girdiği görülmüştür. Kısa mesafeli koruma alanlarında ilgi (b) Yönetmelik gereği herhangi bir yapılaşmaya gidilememekte olup, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun Kısa mesafeli Koruma alanı sınırı dışında kalacak şekilde revize edilmesi gerekmektedir.

3. 2879 ada, 5 parsel, Küçükköy (Valide Suyu) Deresi'nin taşkın önlemli yapılaşma alanı içerisinde kalmakta olup, plan notlarına "Taşkın Önlemli Yapılaşma Alanı" olarak işlenmesi gerekmektedir.

4. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planlarına Dair Esaslar Başlığı, İmar Planı İlkeleri 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir. Ancak yapılan incelemede Alibeyköy Deresi ile Küçükköy (Valide Suyu) Deresi'nin planlara işlenmediği görülmüştür.

5. 1886 ada, 4 parsel (İdaremiz arşiv sisteminde 1886 ada, 1 parsel ve 1887 ada, 5 parsel arasındaki tescil harici alan) vadi tabanında yer almakta olup, vadi tabanlarında yapılacak çalışmalarda, atıksu ve yağmursuyu kanalizasyon tesislerinin gelecekte yapılabilmesi maksadıyla en az 15 metre genişliğinde (sağ tarafında 7,5 m, sol tarafında 7,5 m olmak üzere) bir bandın yol veya yeşil alan olarak ayrılması gerekmektedir. Ancak yapılan incelemede söz konusu bandın ayrılmadığı görülmüştür. Ayrıca vadi tabanının doğal halinin korunması, sedde, topuk, duvar vb. yüzeysel· suların akışının engelleyecek yapıların kesinlikle yapılmaması gerekmektedir.

6. Plan değişikliği yapılan alanlardan 2884 ada, 5 parsel, İdaremiz mülkiyetinde bulunan 2884 ada, 10 parsel ile çakışmakta olup, söz konusu alanda herhangi bir plan değişikliği kesinlikle yapılmamalıdır.

7. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların Ø100mm - Ø600mm arası için en az 5 metre, Ø600mm - Ø1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, Ø1200mm - Ø1600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, Ø1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Yapılan incelemede planlama alanı içerisinden muhtelif çaplarda içmesuyu hattımız geçmekte olup, hattımızın geçtiği güzergâhların İmar Yolu olarak korunmadığı görülmüştür.

8. Mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergâhlar, imar plan çalışmalarında, Ø300mm - Ø600mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. Genişlikte İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak korunmalıdır. Yapılan incelemede planlama alanı içerisinden muhtelif çaplarda atıksuve yağmursuyu hatlarımız geçmekte olup, söz konusu hatlarımızın geçtiği güzergahların İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak korunmadığı görülmüştür. Netice olarak, askı safhasında bulunan Sultangazi ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan ekteki parsellerin bir kısmının Belediye Hizmet Alanı'na, bir kısmının Dini Tesis Alanı'na, bir kısmının ise Ticaret+Konut (T5) Alanı'na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda revize edilmesi gerekmektedir." denilerek UİP- 3867,100 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde gerekli revize işlemlerinin yapılması talep edilmiştir.

<u>MÜLKİYET:</u> Planlama Alanındaki;

- Cumhuriyet Mahallesi 54 parsel, 55 parsel, 16694 parsel, 16695 parsel, 18161 parsel ve 15195 parsel sayılı taşınmazlar,

- Yunus Emre Mahallesi 8245 parsel sayılı taşınmaz,

- 50.Yıl Mahallesi 2879 ada 5 parsel sayılı taşınmaz,

- Eski Habipler Mahallesi 1886 ada 4 parsel ve 1913 ada 4 parsel sayılı taşınmazlar,

- Cebeci Mahallesi 3990 ada 30 parsel sayılı taşınmaz,

- Zübeyde Hanım Mahallesi 717 ada 2 parsel, 831 ada 2 parsel ve 831 ada 6 parsel sayılı taşınmazlar,

- Habipler Mahallesi 2873 ada 3 parsel ve Habipler Mahallesi 2884 ada 5 parsel sayılı taşınmazlar, - Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parsel sayılı taşınmaz, - Sultançiftliği Mahallesi 256 ada 11 parsel sayılı taşınmaz, - Gazi Mahallesi 912 ada 10 parsel, 4381 ada 1 parsel, 4392 ada 3 parsel, 4392 ada 5 parsel ve 4382 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar Belediyemiz mülkiyetindedir.

MERİ PLAN DURUMU: 28.03.2018 tt.'li NİP-4470,48 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde; - Cumhuriyet Mahallesi 54 parsel sayılı taşınmaz kısmen T5 Ticaret+Konut ile 700 ki/ha Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı kısmen de 20.00 m'lik yolda, - Cumhuriyet Mahallesi 55 parsel sayılı taşınmaz kısmen T5 Ticaret+Konut ile 700 ki/ha Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı kısmen de Belediye Hizmet Alanı'nda, - Zübeyde Hanım Mahallesi 717 ada 2 parsel sayılı taşınmazın plan sınırı içinde kalan kısmı ile güneyindeki tescil harici alan Belediye Hizmet Alanı'nda, - Habipler Mahallesi 2873 ada 3 parsel sayılı taşınmaz Belediye Hizmet Alanı'nda, - Habipler Mahallesi 2884 ada 5 parsel sayılı taşınmaz Belediye Hizmet Alanı'nda, - Malkoçoğlu Mahallesi 695 ada 1 parsel sayılı taşınmaz Belediye Hizmet Alanı'nda, - Gazi Mahallesi 912 ada 10 parselin bir kısmı (yeni 912/11 parsel) ile Gazi Mahallesi 4392 ada 5 parsel, Gazi Mahallesi 4392 ada 3 parsel sayılı taşınmazlar Belediye Hizmet Alanı'nda,

- Gazi Mahallesi 4381 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı'nda,

- Gazi Mahallesi 4382 ada 1 parsel sayılı taşınmaz kısmen İkiz Nizam 4 Kat Konut Alanı kısmen de Dini Tesis Alanı'nda,

- Zübeyde Hanım Mahallesi 831 ada 2 parsel ve 831 ada 6 parsel sayılı taşınmazlar Belediye Hizmet Alanı'nda,

- Sultançiftliği Mahallesi 256 ada 11 parsel sayılı taşınmaz Belediye Hizmet Alanı'nda,

- Eski Habipler Mahallesi 1886 ada 4 parsel sayılı taşınmaz Belediye Hizmet Alanı'nda kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME: İtiraza konu UİP-3867,100 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin hazırlanma sürecinde kurum görüşleri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları değişiklikleri için birlikte alınmış olup İSKİ Genel Müdürlüğü ilgi (c) yazısı ile şartlı olumlu görüş bildirmiştir. İlgi (b) yazısında revize edilmesi talep edilen konular incelendiğinde havza sınırları ve havzaya ait yönetmelik şartlarının sağlanması (1 ve 2 nolu maddeler), Dere Taşkın Alanları (3 ve 4 nolu maddeler), vadi tabanı ve İçmesuyu, atıksu ile yağmursuyu hatları (5, 7 ve 8 nolu maddeler) ve İdare mülkiyetindeki taşınmaza (6 nolu madde) yönelik olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu UİP-3867,100 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırları incelendiğinde halihazırda meri planda da farklı fonksiyonlardaki imarlı alanları içerdiği, kapatılan veya yeni açılan herhangi bir yol içermediği görüldüğünden ilgi (b) yazıdaki 1, 2, 5, 7 ve 8 nolu maddelerde bahsi geçen konularda, Habipler Mahallesi 2884 ada 5 parsel sayılı taşınmazın parsel sınırları dikkate alınarak işlem yapıldığından 6 nolu maddede geçen konuda ve Küçükköy Deresi 21.01.2013 tt.li Uygulama İmar Planı Değişikliği ile meri planlara daha önce işlendiği için 3 nolu madde ve 4 nolu maddenin bir kısmına ilişkin değişiklik yapılmasına gerek olmadığı, 4 nolu maddede bahsi geçen Alibeyköy Deresi ile 5 nolu maddede bahsi geçen "vadi tabanı"na ilişkin ise bölge planını etkileyen bir husus olduğundan dolayı ilgili kurum tarafından ayrıntılı çalışmasının yapılarak üst ölçekli planlarda da düzenlemeye gidilecek şekilde bir plan revizyonu yapılması gerektiği düşünülmektedir.

SONUÇ: İlgi (a) yazısı ile tarafımıza iletilen ve 28.11.2018-27.12.2018 tarihleri arasında ilan edilmek üzere askıya çıkarılmış olan 24.07.2018 t.t.li UİP-3867,100 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilgi (b) yazısı ile yapılan itirazın yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:Plan ve Proje Müdürlüğünün 02/01/2019 E.92 tarih/ sayılı yazısı ile Belediye Meclisinden Komisyonumuza havale olunan; 24.07.2018 tasdik tarihli Muhtelif Parsellerin Belediye Hizmet Alanına ve T5 alanına alınmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itiraz incelenmiş olup; Tadilat konusu parseller içinden altyapı tesislerinin geçmediği, deplase edildiği ve taşkın önlemli alanların plana işlenmiş olduğu görüldüğünden itiraz Komisyonumuzca Oy Çokluğu ile Uygun Görülmemiştir. Yüce Meclise Saygıyla Arz Olunur. 09.01.2019

İMAR KOMS. 3 NO'LU RAPORU, KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE ***"Plan ve Proje Müdürlüğünün 02/01/2019 E.92 tarih/ sayılı yazısı ile Belediye Meclisinden Komisyonumuza havale olunan; 24.07.2018 tasdik tarihli Muhtelif Parsellerin Belediye Hizmet Alanına ve T5 alanına alınmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itiraz incelenmiş olup; Tadilat konusu parseller içinden altyapı tesislerinin geçmediği, deplase edildiği ve taşkın önlemli alanların plana işlenmiş olduğu görüldüğünden itiraz Komisyonumuzca Oy Çokluğu ile Uygun Görülmemiştir."*** **RAPOR-KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞUİLE KABUL EDİLDİ.**

KARARDA HAZIR BULUNMAYANLAR: TİMUR SOYSAL, NAZİF ERSAN, ERTAN ÖZTÜRK, OSMAN YAŞAR. HASAN ESAT İLHAN AHMET YILDIZ, HAYRETDİN GÜRSES,FATMA ELİF D. ŞAHİN,OKTAY ŞAMDANLI

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

KABUL: MUSTAFA DEMİR, ALİ BAŞKAYA, HACI ORHAN, , RIDVAN DURMAZ, AHMET DEMİRAY, BEKİR KOÇ, MEHMET ÇEVİK, ERCAN KUŞOĞLU, İMDAT KAMACI, YUSUF KIZILDAĞ, HAMDULLAH ALTINTOP, EYÜP ERDAL,, HAKAN CEYLAN, SERPİL BOZKURT, ERDAL UÇAR, İZZET AÇIKGÖZ, FEVZÜ DÜLGER, HAMDİ KARAOĞLAN, , MAHMUT YILMAZ, , MELİKE KIRTAY KARA, YUNUS AKKUZU, AYNUR KELEŞ, CENGİZ SARICA, SERDAR AYDUĞAN, İSRAFİL TAŞÇI, İLKER AKSU, RECEP TİLKİ, TURAN TEKEOĞLU, ALİ YURT.

Serdar AYDUĞAN
Meclis Kâtibi

Melike KIRTAY KARA
Meclis Kâtibi

Av. Hacı ORHAN
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
10.01.2019

Cahit ALTUNAY
Belediye Başkanı