SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 09.01.2020
KARAR NO: 10
KONU: Plan Tadilatı (Sultançiftliği Mh, 290 Ada, 21 Parsel- 290 Ada, 23 Parsel)

Belediye Meclisinin 09.01.2020 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 1 no'lu Raporu; Plan Tadilatı (Sultançiftliği Mh, 290 Ada, 21 Parsel- 290 Ada, 23 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONUNUN 1 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Plan Tadilatı (Sultançiftliği Mh, 290 Ada, 21 Parsel- 290 Ada, 23 Parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 03.12.2019-E.21944 tarih/ sayılı Plan Tadilatı (Sultançiftliği Mh, 290 Ada, 21 Parsel- 290 Ada, 23 Parsel) hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: 13.09.2019 tarihli ve 16110 sayılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yazısı ve eki (Sultangazi Kaymakamlığı, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 05.09.2019 tarihli ve 15542156-755.01- 16049979 - E.21559 sayılı yazısı)

TALEP: İlgi yazı ile İlçemiz Sultançiftliği Mahallesinde bulunan Şehit Ferdi Yurduseven Ortaokulunun bahçesinin küçük olmasından dolayı okul bahçesinin öğrencilere yetersiz kaldığı belirtilerek mevcut okul bahçesini genişletmek için Şehit Ferdi Yurduseven Ortaokulunun yer aldığı Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 21 parsel sayılı taşınmaz ile petrol istasyonunun yer aldığı 6305 ada 1 parsel sayılı taşınmazın arasında kalan sokağın yazı ekindeki işaretli krokide belirtildiği gibi okulun bahçesine dahil edilebilmesi için gerekli plan tadilatı ve diğer çalışmaların yapılması talep edilmektedir. Söz konusu talebe istinaden Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 21 parsel ile 6305 ada 1 parsel sayılı taşınmazın arasında kalan sokağın okul bahçesine dahil edildiğinde 290 ada 23 parsel sayılı taşınmazın önündeki sokak çıkmaz sokak olacağından ve sokağın fiilen de Hacı Şükrü Cami tarafından kullanıldığı tespit edildiğinden sokağın Dini Tesis Alanı'na alınması daha uygun olacaktır. İlgi yazıya istinaden Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 21 parsel ile 290 ada 23 parsel sayılı taşınmazların meri 1/1000 ölçekli imar planlarının tadil edilmesini gerektirdiğinden UİP-3867,107 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU: Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 21 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda İlköğretim Tesisleri Alanı'nda (Temel Eğitim) kalmakta olup bu plana uygun olarak hazırlanan 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda İlköğretim Tesis Alanı'nda kalmaktadır. Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 23 parsel sayılı taşınmaz; 24/01/2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Dini Tesisler Alanı'nda kalmakta olup 15.05.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'nda Dini Tesis Alanı'nda kalmaktadır.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 21 parsel sayılı taşınmaz; Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 23 parsel sayılı taşınmaz; Sultangazi Belediyesi mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Sultangazi Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü'nün 26.09.2019 tarih ve E.586339 sayılı yazısı ile; "hazırlanan 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifi Kaymakamlığımızca uygun mütalaa olunmaktadır." denilmektedir. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğü'nün bila yazısı ile "Şirketimize bağlı CBS kayıtlarında bahse konu parsel ve çevresinde mevcut tesislerimizin (yer altı kablosu, aydınlatma direkleri, trafo merkezi, v.b.) bulunmadığı tespit edilmiş olup, Şirketimizin herhangi bir zarara uğratılmaması şartıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü, Araştırma Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 27.09.2019 tarih ve E.20190410269 sayılı yazısı ile; "... Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı 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. İGDAŞ Genel Müdürlüğü'nün 30.09.2019 tarih ve E.13802 sayılı yazısı ile "Söz konusu parsel bölgesinde mevcut altyapı/üstyapı tesislerimizin etkilenmediği anlaşılmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır."denilmektedir. İBB, Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Emlak Müdürlüğü'nün 09.10.2019 tarih ve 139562 sayılı yazısı ile "Söz konusu plan değişikliği teklif alanı içerisinde Belediyemiz mülkiyetinde taşınmaz bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Kaymakamlığı, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 10.10.2019 tarih ve E.19635355 sayılı yazısı ile "Sultançiftliği Mahallesi 290 ada 21 parselde bulunan Şehit Ferdi Yurduseven Ortaokulu ile 6305 ada 1 parselde bulunan akaryakıt istasyonu arasında kalan ve okul bahçesine dahil edilmesini talep ettiğimiz sokak zaten çıkmaz sokaktır. Cami önünde kalan Eski Edirne Asfaltı Yönündeki kalan bölüm de çıkmaz sokaktır. Okul tarafında kalan çıkmaz sokak bir takım fırsatçılar tarafından gayri resmi bir şekilde otopark olarak işletilmektedir. Söz konusu çıkmaz sokağın okul bahçesine alınması durumunda haksız kazanç sağlayan, mevcut çıkmaz sokağı ranta dönüştüren fırsatçıların önüne geçilmiş olacaktır. Üstelik bu durumda rahatsız olan "gayri resmi otopark işletmesi haline geleceğine okul bahçesine alınsın" yönünde CİMER ve MEBBİM sistemlerinden vatandaşlarımızdan talepler de alınmaktadır. Kurumumuzun görüşü; zaten çıkmaz sokak olan ve bir takım şahıslarca otoparka dönüştürülen 290 ada 21 parselde bulunan okul ile 6305 ada 1 parsel bulunan akaryakıt istasyonu arasındaki alanın okul bahçesine alınması, diğer tarafta bulunan akaryakıt istasyonu ile Dini Tesis Alanı arasında kalan kısmın da Dini Tesis Alanına alınması uygun olacaktır. Söz konusu çıkmaz sokağa okul ve örgencilerimizin ihtiyacı olduğundan bahsi geçen alanın okul alanına dahil edilecek şekilde plan tadilatının yapılması hususunda gereğinin yapılması" ifade edilmektedir. İBB, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 11.10.2019 tarih ve 1045-141342 sayılı yazısı ile "Planlama alanı, Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından hazırlatılmış olan İmar Planlarına esas 1/1000 Ölçekli "Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda; ÇF-YÖ2 lejantlı (Çukurçeşme Formasyonu – Yerleşime Önemli Alanlar)'da kalmamaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda; "ÇFYÖ2" lejantlı alanlar için; "Çukurçeşme formasyonu ile temsil edilen alanlardır. Eğime bağlı olarak yer yer stabilite problemleri ile şişme, oturma, taşıma kapasitesi problemleri beklemektedir. Bu alanlarda yapılacak parsel bazında zemin etütler ayrıntılı çalışılarak yukarıda belirtilen risklerin ortadan kaldırılmasına yönelik gerekli önlemler saptanmalı ve yapılaşma kriterleri ortaya konulmalıdır" denilmektedir. Ayrıca, bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç. U.İ.Plan tadilatı yapılması jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir. İBB, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 15.10.2019 tarih ve 1129974-

2018-143329 sayılı yazısı ile "Sultangazi İlçesi, Sultançiftliği Mahallesi'nde 290 ada, 21 parsel ile 6305 ada, 1 parsel arasında kalan kadastral yol alanının "Yaya-Servis Yolu (5m)" lejantından "İlköğretim Tesisleri Alanı (Temel Eğitim)" lejantına, 290 ada 23 parsel ile 6305 ada, 1 parsel arasında kalan kadastral yol alanının "Yaya-Servis Yolu (5m)" lejantından "Dini Tesis Alanı" lejantına alınması ve teklif fonksiyonların yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi ile 5m'lik yolun iptal edilmesinin, yolun sadece yaya yolu olarak düzenlenmiş olduğu ve hizmet alanı açısından Akaryakıt İstasyonu ile İlköğretim-Dini Tesis Alanı arasında bulunduğu tespit edildiğinden, ulaşım sistemi açısından olumsuzluk yaratmayacağı belirlenmiş olmakla birlikte İlköğretim ve Dini Tesis Alanları teklif ile Akaryakıt İstasyonu Alanı bitişik konuma geleceğinden Akaryakıt İstasyonu emniyet mesafelerine ilişkin ilgili kurum görüşlerinin alınmasının gerektiği belirlenmektedir." denilmektedir. İstanbul Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 16.10.2019 tarih ve E.20076347 sayılı yazısı ile "Söz konusu taşınmaza dair ilgi yazı ekindeki krokide gösterilen 290 ada 21 parsel ile 6305 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazlar arasında kalan alanın Başkanlığımız hizmetlerinde kullanılmak amacıyla plan tadilatı yapılarak eğitim alanına dahil edilmesinde Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir."denilmektedir. İBB, Zabıta Daire Başkanlığı, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün 06.11.2019 tarih ve 157442 sayılı yazısı ile "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifinde önerilen değişiklik akaryakıt istasyonları için, "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik"in Ek.13 maddesinde belirtilen hastane okul arsa sınırına olan emniyet mesafeleri 50 metre olarak alınmakta, mevcut akaryakıt istasyonları için iste bu mesafe %60 azaltılır ibaresi istinaden minimum 20 metre olması gerekmektedir. 10.10.2019 tarihinde yerinde yapılan incelemede; Başkanlığımızca düzenlenen 11.08.2015 tarihli ve 226 sayılı çalışma ruhsatı ile 6305 ada 1 parselin akaryakıt istasyonu olarak faaliyet gösterdiği, batı cephesinde yer alan Şehit Ferdi Yurduseven Ortaokulu ve güney cephesinde yer alan cami ile istasyon parsel sınırını okul ve camiden ayıran sokağın bulunduğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan ölçümlerde okul parseline dahil edilecek olan sokağın yaklaşık 6 metre ve akaryakıt istasyonunda bulunan ve okulun bulunduğu parsele en yakın olan akaryakıt pompa adasının okul parseline olan uzaklığı yaklaşık 25 metre olduğu görülmüş ayrıca bahse konu sokağın okul parseline dahil edilmesi durumundan okul parsel sınırının ayrı zamanda istasyonun parsel sınırı olacağı, okul parseli ile istasyonda bulunan en yakın teçhizat olan akaryakıt pompa adası ile olan mesafesinin 19 metreye düşeceği ve yukarı da belirtilen "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik"in Ek.13 maddesinde belirtilen asgari emniyet mesafesinin (minimum 20 metre) sağlanamayacağı anlaşılmıştır. Hastane, okul ve topluma açık binalara ve diğer alanlara ilişkin emniyet mesafeleri Akaryakıt İstasyonları için TS 12820 sayılı TSE standartlarında ve "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik"in Ek.13 maddesi ile belirtilmiş olup plan değişikliği teklifinde yukarıda belirtilen emniyet mesafeleri ile ilgili hususlarında göz önüne alınması gerekmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 26.09.2019 tarihli ve 17007 sayılı yazısı ile "Talebe istinaden yapılan değerlendirmede Sultançiftliği Mahallesi 290 ada 21 parsel ile 290 ada 23 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifine ilişkin Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.09.2019 tarihli ve 17071 sayılı yazısı ile "Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 21 parsel ile 6305 ada 1 parsel sayılı taşınmazın arasında kalan sokağın okul bahçesine dahil edildiğinde 290 ada 23 parsel sayılı taşınmazın önündeki sokak çıkmaz sokak olacağından sokağın Dini Tesis alanına alınması Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür. Ancak uygulama aşamasında herhangi bir sıkıntı yaşamamak için yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 28.09.2019 tarihli ve 19068 sayılı yazısı ile "Müdürlüğümüzce söz konusu plan değişikliği incelenmiş olup herhangi bir sakınca görülmemiştir." denilmektedir.

<u>MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:</u> İBB, Zabıta Daire Başkanlığı, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün görüşünde; Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 21 parsel sayılı taşınmaz ile petrol istasyonunun yer aldığı 6305 ada 1 parsel sayılı taşınmazın arasında kalan sokağın okulun bahçesine dahil edildiğinde hastane, okul, topluma açık binalara ve diğer alanlara ilişkin emniyet mesafeleri Akaryakıt İstasyonlarının bulunduğu alanlara ilişkin emniyet mesafelerini sağlamadığı -

okul parseli ile istasyonda bulunan en yakın teçhizat olan akaryakıt pompa adası arası mesafenin 19 metre olduğu ancak asgari emniyet mesafesinin minimum 20 metre olması gerektiği belirtilmiş olup- hazırlanan plan tadilat teklifinde meri plandaki çekme mesafelerinde bir değişiklik yapılmamış, mevcut durumdaki emniyet mesafesi ile ilgili hususlar değiştirilmemiştir. Dolayısıyla söz konusu plan tadilatı ile Meri plandaki yapılaşma şartlarında bir değişiklik olmayacağından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.

SONUÇ: Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 21 parsel ile 290 ada 23 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan UİP-3867,107 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 03/12/2019 tarih ve E.21944 sayılı yazısı ile Belediye Meclisinden Komisyonumuza havale olunan; Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 21 parsel ile 290 ada 23 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan UİP-3867,107 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı incelenmiş olup Müdürlüğünden geldiği şekliyle Komisyonumuzca Uygun Görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz olunur. 08.01.2020

İMAR KOMİSYONUNUN 1 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE *"Plan ve Proje Müdürlüğünün 03/12/2019 tarih ve E.21944 sayılı yazısı ile Belediye Meclisinden Komisyonumuza havale olunan; Sultançiftliği Mahallesi, 290 ada 21 parsel ile 290 ada 23 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan UİP-3867,107 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı incelenmiş olup Müdürlüğünden geldiği şekliyle Komisyonumuzca Uygun Görülmüştür."* RAPOR- KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

KABUL: NURCAN ÖZTÜRKMEN, HASAN ESAT İLHAN, MUSTAFA BAŞTAŞ, YASİN GAZİ, MEHMET YİĞİT, OKTAY BİRİNCİ, ADEM İNCE, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, KEMAL EYYÜPOĞLU, İMDAT KAMACI, YILMAZ DURMUŞ, CENGİZ SARICA, NİLGÜN KOCA, MEHMET FATİH ALIŞ, MELİKE KIRTAY KARA, ALİCAN AYDIN, , KUDURET KAYRAN, ORHAN DEMİRBAŞ, HÜSEYİN ALAGÖZ, BATTAL IŞIRKAN, MURAT ATBAKICI, ORHAN DEMİRBAŞ, KUDURET KAYRAN, YUSUF KIZILDAĞ, MEHMET KİŞMİR, FATİH SAYİN, YASEMİN BATUR, OKTAY ŞAMDANLI,. ONUR UYGUN, EROL KOÇ, HAMDULLAH ALTINTOP, AHMET DEMİRAY ,YAŞAR KOÇYİĞİT, MİTHAT ÇELİK, BELGİN POYRAZ, ENVER HAMZAOĞLU, EROL ODABAŞ, ZEKİ GÖRER, HALİT KOLLİK, NİHAT DEMİR, YARCAN TAN, NEVZAT ALTUN, KEMAL KARUÇ. FAHRETTİN YÜREK

BULUNMAYANLAR: YASEMİN BATUR, UMUT ÖZTÜRK.

M. Fatih ALIŞ
Meclis Kâtibi

Melike KIRTAY KARA
Meclis Kâtibi

Av. Hasan Esat İLHAN
Meclis 1. Bşk. Vekili

G Ö R Ü L D Ü
09.01.2020

Av. Abdurrahman DURSUN
BELEDİYE BAŞKANI

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
15.01.2020
Sayı: 430