SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 09.01.2020
KARAR NO: 11
KONU: Uygulama İmar Planı (Yunus Emre Mh. Eski 3098 Parsel)

Belediye Meclisinin 09.01.2020 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Koms. 2 no'lu Raporu; Uygulama İmar Planı (Yunus Emre Mh. Eski 3098 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONUNUN 2 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Planı (Yunus Emre Mh. Eski 3098 Parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 23.12.2019-E.23628 tarih/ sayılı Uygulama İmar Planı (Yunus Emre Mh. Eski 3098 Parsel) hakkındaki teklifi okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 15.03.2019 tarihli ve 45170 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü yazısı. İlgi yazı ile İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 31.05.2016 tarih ve 2013/2468 E. 2016/1135 K. sayılı kararı ile; "... dava konusu 24.01.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı ile 31.12.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planının Sultangazi İlçesi, (eski) Bozukkemer, (yeni) Yunus Emre Mah., 15 pafta, 3098 Parsel sayılı taşınmaz yönünden iptaline" şeklinde karar verildiği, söz konusu karara istinaden hazırlanan NİP-32748 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın da 24.07.2018 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı belirtilmiştir.

TALEP: İlgi yazı ile tarafımıza iletilen 24.07.2018 tt.li NİP-32748 Plan İşlem Numaralı Sultangazi İlçesi Yunus Emre Mahallesi Eski 15 Pafta 3098 Parsele (yeni 1256 ada 75 parsel; 3590 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parseller; 3589 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 37, 38, 39 parseller ile bir kısım tescil harici alan) İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na istinaden ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de alınarak UİP-40388 Plan İşlem Numaralı Sultangazi İlçesi Yunus Emre Mahallesi Eski 15 Pafta 3098 Parsele (yeni 1256 ada 75 parsel; 3590 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parseller; 3589 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 37, 38, 39 parseller ile bir kısım tescil harici alan) İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU: Planlama alanı; 24.01.2011 tt.li Sultangazi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen Belediye Hizmet Alanı kısmen Yüksek Yoğunluklu (700 ki/ha) Meskun Konut Alanı kısmen Parklar ve Dinlenme Alanı kısmen de yolda, 30.12.2011 tt.li Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Belediye Hizmet Alanı kısmen Bitişik Nizam 4 Kat Konut Alanı kısmen Park kısmen de yolda kalmakta iken İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 31.05.2016 tarih ve 2013/2468 E. 2016/1135 K. sayılı kararı ile söz konusu imar planları eski 3098 parsel yönünden iptal edilmiştir. 24.07.2018 tt.li NİP-32748 Plan İşlem Numaralı Sultangazi İlçesi Yunus Emre Mahallesi Eski 15 Pafta 3098 Parsele İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda;
- Yunus Emre Mahallesi 1256 ada 75 parsel sayılı taşınmaz Belediye Hizmet Alanı'nda,
- Yunus Emre Mahallesi 3590 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parseller; 3589 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 37, 38, 39 parseller ve bir kısım tescil harici alan Yüksek Yoğunlukta (700 ki/ha) Konut Alanı'nda kalmaktadır.

Plan Notları da;
1- Plan onama sınırı Sultangazi İlçesi, Yunus Emre Mahallesi, eski 15 pafta, 3098 parsel, yeni 1256 ada, 75 parsel; 3590 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parseller; 3589 ada 9, 10, 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 37, 38, 39 parseller ile bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.
2- Plan onama sınırı içerisindeki alan Belediye Hizmet Alanı, 700 ki/ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı ve Yol Alanıdır.
3- Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, önerilen tedbirlere uyulacaktır.
4- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.
5- Konut alanlarında binaya ait her bağımsız bölüm için bina içinde ya da parselinde otopark yeri tesis etmek esastır. Bu esasa göre her bir bağımsız bölüm için;
- brüt alanı 75 m2'ye kadar (brüt alan ≤ 75 m2) olan dairelerde en az 1 adet otopark
- brüt alanı 75 m2-150 m2 arasında (75 m2 < brüt alan < 150 m2) olan dairelerde en az 2 adet otopark
- brüt alanı 150 m2 ve üstü (brüt alan ≥ 150 m2) dairelerde en az 3 adet otopark yeri ayrılması gerekmektedir.
6- Belediye Hizmet Alanı otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır.7- Açıklanmayan hususlarda 24.01.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi Nazım İmar Planı hükümleri ile meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir. denilmektedir.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Teklife konu parsellerden Yunus Emre Mahallesi 1256 ada 75 parsel sayılı taşınmaz kısmen_İstanbul Büyükşehir Belediyesi kısmen de hisseli şahıs mülkiyetinde, diğer parseller ise hisseli şahıs_mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 22.08.2019 tarihli ve 112712 sayılı yazısı ile; "... ekli paftada belirtilen sınırlar içerisinde herhangi bir çalışmamız bulunmamakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına sadık kalmak kaydı ve imar planlarında yeni oluşturulacak yeşil alanların (Park, Çocuk Oyun Alanı, Mesire v.b) 5000 m2'nin üzerinde olması ve kişi başına düşen yeşil alan miktarının en az 10 m2 olarak planlanması Müdürlüğümüz görüşüdür." denilmektedir. İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 29.08.2019 tarih ve 883-116266 sayılı yazısı ile; "... Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, söz konusu 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 buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05.09.2019 tarih ve 15410 sayılı yazısı ile; "..., Yapılan incelemede; 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda ayrık nizam 4 katlı ön bahçe mesafesi :3.00m yan bahçe mesafesi:3.00 m arka bahçe mesafesi: 3.00 m olarak konuta açılan kısım, İstanbul İmar Yönetmeliği Yapılara İlişkin Hükümler Bölümünün Yapı Piyes ve Ölçüleri madde 31-1 bendindeki ölçüleri kurtarmakta olup, çekme mesafelerinden sonra, inşaat kurulumu yaklaşık 102 m2,normal katlar ise 160 m2 olmaktadır. Mekansal planlar yapım yönetmeliğin 26. maddesi b) bendinde "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. " denilmekte olup, söz konusu konut alanın tescilinin talep edilmesi durumunda, DOP ve yeşil alandan ihdasen tescili talep edilen yerlerin, bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması halinde, belediye adına tescili mümkündür." denilmektedir. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 06.09.2019 tarih ve 951217-1720-120177 sayılı yazısı ile; "... Uygulama İmar Planı teklifinin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için;

1. Yol terklerinin bedelsiz yapılması,
2. 30.12.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli ilgili taşınmazlar yönünden iptal edilen plandaki Park Alanının yaya yürüme mesafeleri dikkate alınarak plan bütününde değerlendirilmesi,
3. 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu ile güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren minimum;
□ Teklif alanın cephe aldığı 15 m genişliğindeki imar yolunda minimum 5 m,
□ Teklif alanın cephe aldığı 15 m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 3 m, çekilerek imar istikametinin bilgi paftasında gösterildiği şekilde kırılması ve gerekli yol terklerinin yapılması, gerekmektedir." denilmektedir.
İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 04.09.2019 tarih ve E.20190365683 sayılı yazısı ile; "..., yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir:
1. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların Ø100mm - Ø600mm arası çaplar 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 imar yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir.
2. Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında, Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 metre, Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10 metre ve üstü çaplar için en az 15 metre genişlikte imar yolu veya yeşil alan düzenlenmesi gerekmektedir.
3. Planlama alanı içerisinden Ø100DF çaplı içmesuyu hattımız ile Ø300MBB çaplı atıksu hattımız geçmektedir. İçmesuyu hattımızın geçtiği güzergahların en az 5 metre genişliğinde İmar Yolu, atıksu hattımızın geçtiği güzergahların ise en az 5 metre genişliğinde İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak ayrılması gerekmektedir.
4. Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.
5. Planlama sahası içerisinde mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır.
6. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Netice olarak, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yukarıda belirtilen şartlara uygun olarak revize edildikten sonra, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 03.10.2019 tarih ve 17539 sayılı yazısı ile; "..., söz konusu hazırlanan 1/1000 lik imar planlarında 3590 ada kuzeyinde yer alan eski tescil harici park yeni Ayrık Nizam 4 Katlı Konut alanı üzerinde davacı Elmas ERDOĞAN'a ait yapı bulunduğu, Başkanlığımız kayıtlarında yapıya ilişkin herhangi bir imar affı, tapu tahsis, bulunmadığı anlaşıldığı ve Davacı Elmas ERDOĞAN'a ait eski 3098 parseldeki hisse imar uygulaması sonucu bedele dönüştüğü bilgisi tarafınıza ilgi (b) yazımız ile iletilmişti. Bu doğrtultuda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına herhangi bir itirazımız bulunmamaktadır." denilmektedir. İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Harita Müdürlüğü'nün 11.12.2019 tarih ve 3823- 179638 sayılı yazısı ile; "..., İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 31/05/2016 tarih ve 2013/2468 E., 2016/1135 K. sayılı karar ile iptal edilen 30/12/2011 onanlı 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı ve 24/07/2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen alanda kalan 2543 m2 tapu alanlı 1256 ada 75 parselin 1501 m2 hissesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından 04/07/2011 tarihinde kamulaştırılmıştır. 1256 ada 75 parselin 1042 m2 hissesi şahıs mülkiyetinde olup kamulaştırılması gerekmektedir." denilmektedir.
<u>MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:</u> İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 31.05.2016 tarih ve 2013/2468 E. 2016/1135 K. sayılı kararı ile; "... dava konusu 24.01.2011 onanlı 1/5000 ölçekli

Sultangazi Nazım İmar Planı ile 31.12.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planının Sultangazi İlçesi, (eski) Bozukkemer, (yeni) Yunus Emre Mah., 15 pafta, 3098 Parsel sayılı taşınmaz yönünden iptaline" şeklinde karar verilmiş olup anılan karar ve söz konusu karara istinaden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan 24.07.2018 tt.li NİP-32748 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de alınarak UİP-40388 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hazırlanmıştır.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi Yunus Emre Mahallesi Eski 15 Pafta 3098 Parsele (yeni 1256 ada 75 parsel; 3590 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parseller; 3589 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 37, 38, 39 parseller ile bir kısım tescil harici alan) İlişkin hazırlanan UİP-40388 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün 23.12.2019-E.23628 sayılı yazısı ile Belediye Meclisinden Komisyonumuza havale olunan; Sultangazi İlçesi Yunus Emre Mahallesi Eski 15 Pafta 3098 Parsele (yeni 1256 ada 75 parsel; 3590 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parseller; 3589 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 37, 38, 39 parseller ile bir kısım tescil harici alan) İlişkin hazırlanan UİP-40388 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre incelenmiş olup Müdürlüğünden geldiği şekliyle Komisyonumuzca Uygun Görülmüştür. Yüce Meclise Saygıyla Arz olunur. 08.01.2020

İMAR KOMİSYONUNUN 2 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE *"Plan ve Proje Müdürlüğünün 23.12.2019-E.23628 sayılı yazısı ile Belediye Meclisinden Komisyonumuza havale olunan; Sultangazi İlçesi Yunus Emre Mahallesi Eski 15 Pafta 3098 Parsele (yeni 1256 ada 75 parsel; 3590 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parseller; 3589 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 37, 38, 39 parseller ile bir kısım tescil harici alan) İlişkin hazırlanan UİP-40388 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre 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 ISIRKAN, MURAT ATBAKICI, ORHAN DEMİRBAŞ, KUDURET KAYRAN, YUSUF KIZILDAĞ, MEHMET KİŞMİR, FATİH SAYIN, 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