SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 10.09.2020
KARAR NO: 55
KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Cumhuriyet Mh, 18149 Parsel)

Belediye Meclisinin 10.09.2020 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Kom.2 no'lu Raporu meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 3 NOLU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Cumhuriyet Mh, 18149 Parsel)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/08/2020- E.17705 tarih/sayılı Uygulama İmar Planı Değişikliği (Cumhuriyet Mh, 18149 Parsel) hakkındaki teklifi okundu.

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 21.08.2019 tarihli ve 14324 sayılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yazısı
b) 03.02.2020 tarihli ve 1861 sayılı yazımız
c) 17.08.2020 tarihli ve 17055 sayılı Başkanlık Oluru
TALEP:İlgi (a) yazısı ile Cumhuriyet Mahallesi, 18149 parsel sayılı taşınmaz üzerinde inşaa edilmekte olan Sultangazi Yaşlı Bakım Merkezi binasının bulunduğu, mülkiyeti belediyemize ait 18149 parsel sayılı taşınmazın imar planlarında Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunda olduğundan bahisle 18149 parsel sayılı taşınmazın Başkanlığımızca farklı amaçlarla da kullanılması istenildiğinden imar planlarında Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundaki taşınmazın özel mülkiyete konu olabilecek şekilde plan tadilatı çalışmalarının yapılması talep edilmektedir.
MERİ PLAN DURUMU:Cumhuriyet Mahallesi, 18149 parsel sayılı taşınmaz;24.01.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda CumhuriyetMahallesi, 18149 parsel sayılı taşınmaz kısmen Belediye Hizmet Alanı'nda kısmen de (Meskun)Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı'nda (700 kişi/ha) kalmaktadır.30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda isetaşınmazın tamamı Belediye Hizmet Alanı'nda kalmaktadır.
MÜLKİYET BİLGİSİ:
Cumhuriyet Mahallesi, 0 ada 18149 parsel sayılı taşınmaz; Sultangazi Belediyesi mülkiyetindedir.
KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 25/11/2019 tarih ve 1245-168416 sayılı yazısı ile "... Teklif plan üzerine işaretli alan, Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından hazırlatılmış olan İmar planlarına esas 1/1000 Ölçekli Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Haritalarında; ÇF-YÖ2 (Çukurçeşme Formasyonu – Yerleşime Önlemli Alanlar2) lejantlı alanlarda kalmaktadır. Bu çalışmaların açıklama raporunda; ÇF-YÖ2 alanlarında eğime bağlı olarak yer yer stabile problemleri ile şişme, oturma, taşıma kapasitesi problemleri beklendiği belirtilmiş olup.. 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 uygulama öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya

gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 Ölçekli N.İ.Plan tadilatı ve 1/1000 ölçekli U.İ.Planı tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 02/12/2019 tarih ve 20190525927 sayılı yazısı ile; "... Söz konusu teklif plan sahasının yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kaldığı, bahse konu plan sahasının içinden ve yakınından mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği tespit edilmiş olup.. Bahse konu plan sahasının içinden gelen mevcut Ø1200 çelik içmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların en az 15 metre olacak şekilde imar yolu olarak planlanması gerekmektedir. Planlama alanı içerisinden ve yakınından Ø300MBB ve Ø500MBB atıksu hatlarımız ile Ø500MBB ve Ø600MBB yağmursuyu hatlarımız geçmekte olup, mevcut ve planlanan atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahlarının imar plan uygulamalarında; Ø300 mm ve Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm ve Ø1200 mm arası çaplar için minimum 10 m. ve üstü çaplar için minimum 15 m. olacak şekilde imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Bahse konu parselin ekli krokisinde gösterilen 827,78 m²'lik kısmında İdaremiz adına atıksu kolektör güzergahı olarak irtifak hakkı mevcut olup yapılacak çalışmalarda korunması gerekmektedir. Hatlarımızın geçtiği güzergahların imar planları ile yol veya yeşil alan harici farklı bir fonksiyona alınması halinde ise hatlarımız deplase edilmelidir. Ana ishale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen altyapı tesislerimizin bulunması halinde, bu tesislerin deplase bedellerinin karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanması ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen CD'deki her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Netice olarak, söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği tekliflerinin, yukarıda altyapı ile ilgili hususlara göre revize edilmesi şartıyla ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 20/12/2019 tarih ve 185842 sayılı yazısı ile; "...1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tekliflerine konu olan Sultangazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 18149 parsel sayılı taşınmaz Belediyemiz mülkiyetinde bulunmamaktadır." denilmektedir. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 30/12/2019 tarih ve 1473163-2512191917 sayılı yazısı ile; "Sultangazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 18149 parsel ve bir kısım kadastral boşluğun "Belediye Hizmet Alanı" lejandından "..belirtilen fonksiyonların tamamı özel teşebbüslerce yapılabilir." plan notu ile ayrık nizam 5 kat yapılaşma şartında "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları" lejandına alınmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı tekliflerinin Çevre yapılanma şartlarının aşılmaması, "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları fonksiyonunun oluşturacağı otopark ihtiyacı yürürlükteki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği gereğince düzenlenerek karşılanacaktır." şeklinde plan notunun eklenmesi, Karayolları Kamulaştırma Sınırından çekme mesafelerine ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğü'nden görüş alınması hususlarının yerine getirilmesi koşuluyla ve teklif alanın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.3.b. maddesi gereği hizmet etki alanı ve yaya erişim mesafeleri dikkate alınarak bölgesel ulaşım sistemi açısından bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediyesi, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 11/12/2019 tarih ve 22705 sayılı yazısı ile; "Anılan parselde Müdürlüğümüz uhdesinde kalan herhangi bir uygulama bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 02/12/2019 tarih ve 21677 sayılı yazısı ile; "Talebe ilişkin yapılan değerlendirmede, Cumhuriyet Mahallesi, 18149 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği tekliflerine Müdürlüğümüz herhangi bir itirazı bulunmamaktadır." denilmektedir.

Sultangazi Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02/12/2019 tarih ve 21691 sayılı yazısı ile; "Söz konusu parsel meriyette Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunda olup parsel için talebiniz üzerine Müdürlüğümüzce 14/04/2017 tarih ve 168 numara ile kullanma amacı 'sağlık ve bakım kuruluşları' olarak İmar Kanunu'nun 26. maddesi uyarınca yapı ruhsatı tanzim edilmiştir. Söz konusu parselin tapu kayıtları incelendiğinde arsa alanının 2886.85 m2 olduğu görülmektedir.

Parseldeki yapıda yapı ruhsatının verildiği tarihte yürürlükte olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Md.21(4) hükmü uyarınca TAKS:0.40, Emsal:2 olarak değerlendirilmiş olup yapının diğer özellikleri aşağıda yer almaktadır:

1. Yapı:3 bodrum+zemin+4 kat olarak projelendirilmiştir.
2. Projede brüt alan: 10342 m2, emsalde dahil alan: 6177 m2, %30 kapsamında emsal dışı alan:1853 m2, doğrudan emsal dışı alan: 2312 m2'dir.
3. Projede 2.bodrum katta 25 adet, bahçe mesafeleri içerisinde otopark yönetmeliği hükümlerine göre kabul edilebilir 18 adet olmak üzere toplam 43 adet otopark yeri bulunmaktadır.
4. Projede 2.bodrum katta 122 m2'lik sığınak yer almaktadır.

18149 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği tekliflerinin; Mer'i İstanbul İmar Yönetmeliği'nin: Md. 5(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ise KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.Md. 10(1) d) Kamu kurum ve kuruşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar için imar planlarında eğitim ve sağlık tesisleri ile sosyal kültürel tesisleri, resmi ve dini tesisler gibi kamu alanlarına ayrılmış ancak yapılanma koşulları belirlenmemiş ise ayrık yapı nizamı şartlarında net parsel alanı üzerinden bodrumlar hariç KAKS (emsal) 3'ü geçmemek, plan notlarını ve yönetmeliğin ilgili diğer hükümlere uymak şartıyla, bina ebat ve yüksekliklerinin projesinde belirlendiği ilgili idarece onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.hükümleri, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin (2019) fonksiyon değişikliğine ilişlin hükümleri, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğinin fonksiyon değişikliğine ilişkin hükümleri, 22/02/2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği hükümleri dikkate alınarak çalışılması gerektiği değerlendirilmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 04/12/2019 tarih ve 21962 sayılı yazısı ile; "Söz konusu taşınmazın birimimiz uhdesinde kalan Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı veya rezerv yapı alanı gibi kentsel dönüşüme konu edilecek alanlarda kalmadığı görülmüş olup Müdürlüğümüzce yapılacak plan tadilatı teklifi planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına uyarlık kaydıyla müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." denilmektedir. Sultangazi Belediyesi, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 05/12/2019 tarih ve 22067 sayılı yazısı ile; "Söz konusu 18149 sayılı parselin Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundan alınarak Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları fonksiyonuna alınması müdürlüğümüz açısından uygun görülmektedir." denilmektedir. Karayolları Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü'nün 04/02/2020 tarih ve 32518 sayılı yazısı ile; "..planlama sahasının kısmi olarak küçük bir kısmının kamulaştırma sahasına girdiği tespit edilmiştir. Bu bağlamda, ekte gönderilen kamulaştırma sınırlarımız dikkate alınarak; kamulaştırma sahasına yönelik herhangi bir plan kararı alınmaması, Yol Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması, yapımı devam eden mevcut binanın otoyol sınırı tarafında değişikliğe gidilmeden çekme mesafesinin korunması, karayolu sorumluluğundaki yollara, toplama yollar vasıtası ile ulaşılarak, yapılacak olan kavşaklara bağlanılması, her türlü altyapı tesislerinin karayolu sınırı dışından geçirilmesi ve enine geçişler için yazılı izin alınması, kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, plan pafta ve lejantında gösterilmesi, plan notlarına, "Karayoluna cepheli parsel bazında uygulamaya geçilemez." hükmünün konması gerekmektedir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: İlgi (a) yazı talebine istinaden Cumhuriyet Mahallesi, 18149 parsel sayılı taşınmazın Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları fonksiyonuna alınması ve plan notu ilavesine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifleri hazırlanmıştır. İlgi (b) yazısı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinde görüşülerek karara bağlanmak üzere havale edilmesi hususunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğüne iletilmiştir. Ancak; 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin, ilgi (b) yazısı ile değerlendirilmek üzere gönderilen 1/5000 nazım imar plan değişikliği teklifinin meclise havale edilmesi, mecliste görüşülmesi ve uygun görüldüğü takdirde tadilen ya da aynen onanmasının zaman alacağı öngörülmektedir. İlgi (a) yazı talebine istinaden Cumhuriyet Mahallesi, 18149

parsel sayılı taşınmazın Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları fonksiyonuna alınması ve plan notu ilavesine ilişkin ilgi (c) Başkanlık Oluruna istinaden 34930889 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifine uygun olarak söz konusu parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 3444376 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
SONUÇ: Cumhuriyet Mahallesi, 18149 parsel sayılı taşınmazın Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları fonksiyonuna alınması ve plan notu ilavesine ilişkin ilgi (c) Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan ve onay aşamasında olan 34930889 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifine uygun olarak hazırlanan 3444376 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYONLARIN GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğümüzün teklifi incelenmiş olup açıklanan gerekçeler doğrultusunda Cumhuriyet Mahallesi, 18149 parsel sayılı taşınmazın Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları fonksiyonuna alınması ve plan notu ilavesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek Komisyonlarımızca uygun görülmüştür. Yüce Meclise saygıyla arz olunur. 10.09.2020

İMAR KOMS. 3 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiştir. Teklifte açıklanan gerekçeler çerçevesinde; olup açıklanan gerekçeler doğrultusunda Cumhuriyet Mahallesi, 18149 parsel sayılı taşınmazın Belediye Hizmet Alanı fonksiyonundan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları fonksiyonuna alınması ve plan notu ilavesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek Komisyonlarımızca tespit ve kabul edilmiştir.." RAPOR- KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

KABUL: NURCAN ÖZTÜRKMEN, MUSTAFA BAŞTAŞ, YASİN GAZİ, MEHMET YİĞİT, OKTAY BİRİNCİ, HASAN ESAT İLHAN, ONUR UYGUN, ADEM İNCE, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, İMDAT KAMACI, YILMAZ DURMUŞ, CENGİZ SARICA, FATİH SAYIN, NİLGÜN KOCA, MEHMET FATİH ALIŞ, ALİCAN AYDIN, AHMET DEMİRAY, HÜSEYİN ALAGÖZ, BATTAL ISIRKAN, MURAT ATBAKICI, UMUT ÖZTÜRK, MEHMET KİŞMİR, YAŞAR KOÇYİĞİT, FAHRETTİN YÜREK

RET: MİTHAT ÇELİK, BELGİN POYRAZ, EROL ODABAŞ, ZEKİ GÖRER, HALİT KOLLİK, NİHAT DEMİR, YARCAN TAN, NEVZAT ALTUN, KEMAL KARUÇ, ENVER HAMZAOĞLU.

BULUNMAYANLAR: KUDURET KAYRAN, ORHAN DEMİRBAŞ, YASEMİN BATUR, KEMAL EYYÜPOĞLU, OKTAY ŞAMDANLI, EROL KOÇ, HAMDULLAH ALTINTOP, YUSUF KIZILDAĞ,

Melike KIRTAY KARA
Meclis Kâtibi

Mehmet Fatih ALIŞ
Meclis Kâtibi

Av. Hasan Esat İLHAN
Meclis 1. Bşk. Vekili

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
22.09.2020
Sayı: 7153

G Ö R Ü L D Ü
10.09.2020

Av. Abdurrahman DURSUN
BELEDİYE BAŞKANI