SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 10.09.2020
KARAR NO: 56
KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Cebeci Mh, 2179 Ada 1 Parsel)

Belediye Meclisinin 10.09.2020 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar-Hukuk Kom.2 no'lu Raporu (Uygulama İmar Planı Değişikliği- Cebeci Mh, 2179 Ada 1 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR- HUKUK KOMİSYONUNUN 2 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uygulama İmar Planı Değişikliği (Cebeci Mh, 2179 Ada 1 Parsel)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 31/08/2020- E.18048 tarih/sayılı Uygulama İmar Planı Değişikliği (Cebeci Mh, 2179 Ada 1 Parsel)_hakkındaki teklifi okundu.

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 29.01.2020 tarih ve 2529 sayılı yazı ve eki
b) 03.02.2020 tarih ve 3465 sayılı Başkanlık Oluru
TALEP:İlgi (a) yazı ve ekinde İlçemiz Cebeci Mahallesi 2179 ada 1 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili 30.12.2011 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali ile ilgili 14.02.2012 tarih 292923 sayılı itirazlarının 60 gün içerisinde cevap verilmemek suretiyle zımnen reddedildiği ve reddedilen işlemin iptali talebiyle İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 2012/876 E. Sayılı dosyasıyla açılan davada, mahkeme tarafından davanın kabulüne karar verilmiştir. Anılan karara karşı Hukuk İşleri Müdürlüğünce temyiz yoluna başvurulmuş; Danıştay 6. Dairesi tarafından mahkeme kararının esas yönünden onanmasına, yargılama giderleri yönünden bozulmasına karar verildiği bildirilerek gereği
için tarafımıza iletilmiştir.
MERİ PLAN DURUMU:Cebeci Mahallesi 2179 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; 24.01.2011 tasdik tarihli SultangaziİlçesiI 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Cebeci Mahallesi 2179 ada 1 parsel sayılı taşınmaz kısmen (Meskun) Yüksek Yoğunlukta (800-700 kişi/ha) Konut Alanı'nda ve kısmen T5 Ticaret + Konut Alanı'nda kalmaktadır. 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Cebeci Mahallesi 2179 ada 1 parsel sayılı taşınmaz maksTAKS:0.40 Hmaks:40.00 M. E:2.25 kısmen Konut Alanında ve kısmen Ticaret + Konut Alanında ve kısmen Yolda kalmaktadır. Söz konusu parsel Danıştay 6. Daire mahkemesi kararına istinaden plansız alanda kalmaktadır.
MÜLKİYET BİLGİSİ: Cebeci Mahallesi 2179 ada 1 parsel sayılı taşınmaz şahıs mülkiyetindedir.
KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 04.08.2020 tarihli ve E.20200288653 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 teklifi, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup mezkur alana ait mevcut altyapı tesislerimizi gösterir haritalar yazımız ekinde gönderilmektedir. Plan sahası içinde yapılacak planlarda mevcut duruma göre yoğunluğun

artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır. Ayrıca yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftadaki her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamı, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." denilmektedir. İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 10.08.2020 tarihli ve 1022-10929 sayılı yazısı ile;"... Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasına göz önüne alınması, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda deniz-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı,iksa vb. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli U. İ. Plan tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir. İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 20.08.2020 tarihli ve E.889687-1780-116037 sayılı yazısı ile;"... hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı teklifi,

· Meri Plandaki Yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması,

· ''Teklif Konut Alanı, Konut+Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarının otopark ihtiyacı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Otopark yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır." Plan notunun eklenmesi şartları ile bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17.07.2020 tarih ve 15193 sayılı yazısı ile;"...,Cebeci Mahallesi 2179 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği teklifine müdürlüğümüzce herhangi bir itirazımız bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.08.2020 tarih ve 16485 sayılı yazısı ile;"...,Cebeci Mahallesi 2179 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli imar plan teklifinde Bitişik Nizam 5 Kat lejantı ile Bitişik 4 Kat lejantı arasında kademe hattının çizilmediği tespit edilmiştir. Sultangazi Uygulama İmar Plan Notu ve İstanbul İmar Yönetmeliğinde kademelendirme ile ilgili herhangi bir açıklayıcı madde bulunmadığından, hazırlanan teklif planda, uygulama aşamasında Bitişik Nizam 5 Kat lejantının kaç metre derinlik verilerek uygulanacağı ve kademe yapılarak bitişik nizam 4 kat lejantına geçileceği belli olmamaktadır. Söz konusu sorunun yaşanmaması için Bitişik Nizam 5 kat lejantı ile bitişik nizam 4 kat lejantı arasında kademe hattının çizilerek teklif planın hazırlanması için gereğinin yapılması hususu arz olunur." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: İlgi (a) yazı ve ekinde İlçemiz Cebeci Mahallesi 2179 ada 1 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili 30.12.2011 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali ile ilgili 14.02.2012 tarih 292923 sayılı itirazlarının 60 gün içerisinde cevap verilmemek suretiyle zımnen reddedildiği ve reddedilen işlemin iptali talebiyle İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 2012/876 E. Sayılı dosyasıyla açılan davada, mahkeme tarafından davanın kabulüne karar verilmiştir. Anılan karara karşı Hukuk İşleri Müdürlüğünce temyiz yoluna başvurulmuş; Danıştay 6. Dairesi tarafından mahkeme kararının esas yönünden onanmasına, yargılama giderleri yönünden bozulmasına karar verildiği bildirilerek gereği için tarafımıza iletilmiş olup, ilgi (b) başkanlık onayına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hazırlanmıştır.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2179 ada 1 parsel sayılı taşınmazın plansız alanda kalmasına istinaden hazırlanan UİP-34494233 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.

<u>KOMİSYONLARIN GÖRÜŞÜ:</u> Plan ve Proje Müdürlüğümüzün teklifi incelenmiş olup açıklanan gerekçeler doğrultusunda Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2179 ada 1 parsel sayılı taşınmazın plansız alanda kalmasına istinaden hazırlanan UİP-34494233 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli

uygulama imar planı teklifi; yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek Komisyonlarımızca uygun görülmüştür. Yüce Meclise saygıyla arz olunur. 10.09.2020

İMAR-HUKUK ORT. KOM. 2 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiştir. Teklifte açıklanan gerekçeler çerçevesinde; olup açıklanan gerekçeler doğrultusunda Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2179 ada 1 parsel sayılı taşınmazın plansız alanda kalmasına istinaden hazırlanan UİP-34494233 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi; yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek Komisyonlarımızca uygun görülmüştür." RAPOR- KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ 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, 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

G Ö R Ü L D Ü
10.09.2020

Av. Abdurrahman DURSUN
BELEDİYE BAŞKANI

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
22.09.2020
Sayı: 7153