SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ: 10.09.2020
KARAR NO: 57
KONU: Plan Tadilatı (Zübeyde Hanım Mh, 717 Ada, 2 Parsel)

Belediye Meclisinin 10.09.2020 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Kom.1 no'lu Raporu (Plan Tadilatı- Zübeyde Hanım Mh, 717 Ada, 2 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONUNUN 1 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Plan Tadilatı (Zübeyde Hanım Mh, 717 Ada, 2 Parsel)

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/08/2020- E.17704 tarih/sayılı Plan Tadilatı (Zübeyde Hanım Mh, 717 Ada, 2 Parsel) *hakkındaki teklifi okundu.*

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 03.10.2019 tarih ve 17535 sayılı Fen İşleri Müdürlüğü yazısı
b) 28.04.2020 tarih ve 5864 sayılı yazımız.
c) 17.08.2020 tarihli ve 17051 sayılı Başkanlık Oluru yazısı
TALEP:İlgi (a) Fen İşleri Müdürlüğü yazısı ile İlçemizde ikamet eden vatandaşlarımızın çeşitli spor aktivitesi yapılabilecek yüzme havuzu ve diğer spor alanları ile kültürel faaliyette bulunabilecekleri Spor ve Kültür Merkezi tesislerinin inşa edilmesine yönelik, Zübeyde Hanım Mahallesi 717 ada 2 parselin plan fonksiyonlarının uygun şekilde düzenlenmesi talep edilmiştir.
MERİ PLAN DURUMU:Zübeyde Hanım Mahallesi 717 ada 2 parsel sayılı taşınmazın Belediye Hizmet Alanındakalan kısmı; 24.01.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda (Meskun) Orta Yoğunlukta (600 – 500 kişi/ha) Konut Alanında kalmakta olup 28.03.2018 tt'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Belediye Hizmet Alanına alınmıştır. 21.11.2018 tt.li Kuzey Marmara Otoyolu 7.Kesim Başakşehir-Eyüpsultan Arası Nazım İmar Planı ile parselin bir kısmının altından tünel şeklinde Karayollarının 3. Köprü bağlantı yolu geçmektedir. 30.12.2011 tasdik tarihli Sultangazi İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bitişik Nizam 4 Kat Konut+Ticaret Alanında kalmakta iken, 28.03.2018 tt'i 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Belediye Hizmet Alanına alınmıştır. 21.11.2018 tt.li Kuzey Marmara Otoyolu 7.Kesim Başakşehir-Eyüpsultan Arası Uygulama İmar Planı ile parselin bir kısmının altından tünel şeklinde Karayollarının 3. Köprü bağlantı yolu geçmektedir.
MÜLKİYET BİLGİSİ: Zübeyde Hanım Mahallesi 717 ada 2 parsel sayılı taşınmaz Sultangazi Belediyesi mülkiyetindedir.
KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Başkanlığı Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 30.12.2019 tarihli ve 9330-191760 sayılı yazısı ile; "... Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede; söz konusu parseller ile ilgili yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir." denilmektedir.
İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 03.01.2020 tarihli ve E.20200001991 sayılı yazısı ile; "...
2- Söz konusu plan değişikliği teklifinde 717 ada ve 2 parseldeki plan değişikliği onama

sınırının havza sınırları içerisinde kaldığı görülmüş olup, söz konusu plan değişikliği onama sınırının havza sınırı dışına alınması gerekmektedir.

3- İlgi (c) Yönerge'nin Madde 10.10. bendi gereği "Kısa mesafeli koruma alanlarında TIR parkı, açık otopark, yed-i emin parkı, golf sahası, kapalı spor alanı/tesisi, sürücü kursu eğitim alanı,

açık depolama, asfalt/yıkıntı atıkları geri dönüşüm tesisi, kırma eleme tesisi, asfalt üretim tesisi, beton üretim tesisi ve benzeri hiçbir faaliyete izin verilemez." Açıklanmayan diğer hususlarda ise İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4- İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzerg?hların 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

İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Yapılan incelemede 4545 ada, 1 parselden 100DF çapında içmesuyu hattımız geçmektedir.

5- Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların 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 4545 ada, 1 parselden 400MBB atıksu hattımız geçmektedir.

6- Park ve yeşil alanlardan geçen atıksu ve yağmursuyu hatları için bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için; park ve yeşil alanlardaki atıksu ve yağmursuyu hatları güzergahı boyunca işletme araçlarının girebileceği genişlikte (en az 5m.) servis yollarının oluşturulması gerekmektedir.

7- 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 projelerin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

8- 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 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği tekliflerinin yukarıda belirtilen şartlara uygun revize edildikten sonra, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 08.01.2020 tarihli ve 30636 sayılı yazısı ile; "... mezkûr yere Külliye şeklinde çok amaçlı sanat atölyeleri,spor alanları vb. gibi donatıları olacak yatılı Kur'an Kursu yapılması amacıyla, Müftülüğümüz ile Sultangazi Mehmet Akif Ersoy Camii ve Kur'an Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneği arasında 11.06.2018 tarihinde inşaat yapım protokolü imzalanmış olduğundan dolayı, bahse konu plan tadilatı Müftülüğümüzce uygun mütalaa olunmamaktadır." denilmektedir. İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 09.01.2020 tarihli ve 45-4903 sayılı yazısı ile; "... Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, planlama alanında yer alan mevcut yapıların kullanılmak istenmesi durumunda zemin-temel, temelyapı ve statik yönden incelenip gerekli görülen teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar 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 önlemlerinin projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerinin alınması, bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir. Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 17.01.2020 tarihli ve E.16662 sayılı yazısı ile; "... Söz konusu kesimde İdaremize ait herhangi bir proje çalışması bulunmamaktadır." denilmektedir.

İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 20.01.2020 tarihli ve E.83511-145-12225 sayılı yazısı ile; "... hazırlanan 1/5000-1/1000 ölçekli Planı Değişikliği teklifleri,

- *Yollara gerekli terklerin yapılması,*
- *"Dini Tesis Alanının otopark ihtiyacı, yürürlükteki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda karşılanacaktır." plan notunun eklenmesi,*
- *"Kapalı ve Açık Spor Alanının otopark ihtiyacı, yürürlükteki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda karşılanacaktır." plan notunun eklenmesi,*
- *"Belediye Hizmet Alanının otopark ihtiyacı, yürürlükteki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda karşılanacaktır." plan notunun eklenmesi,*
- *Teklif ile küçültülen Dini Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.b maddesi doğrultusunda değerlendirilmesi,*
- *Kuzey Marmara Otoyolu ile ilgili olarak Karayolları 1.Bölge Müdürlüğünden görüş alınması hususlarının yerine getirilmesi şartıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır." denilmektedir.*

İstanbul Valiliği Gençlik ve Spor İlçe Müdürlüğü'nün 06.03.2020 tarihli ve E.368786 sayılı yazısı eki Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 05.03.2020 tarihli ve E.360385 sayılı yazısı ile; "... mülkiyeti Sultangazi Belediyesine ait İstanbul ili, Sultangazi ilçesi, Zübeyde Hanım Mahallesi, 717 ada 2 parsel ve 4545 ada 1 parsel ile tescil harici alanın, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri dahilinde, taşınmazların Nazım ve Uygulama İmar Planlarının "Açık ve Kapalı Spor Alanı" ve Dini Hizmet Alanı" olarak tadil edilmesiyle Bakanlığımızca bir sakınca görülmemektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 20.12.2019 tarihli ve E.23444 sayılı yazısı ile; "... hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği tekliflerine Müdürlüğümüzün herhangi bir itirazı bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 26.12.2019 tarihli E.23909 sayılı yazısı ile "... Tarafımızca yapılan incelemede yukarıda belirtilen söz konusu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin yapılması Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.12.2019 tarihli ve E.24367 sayılı yazısı ile; "... Zübeyde Hanım Mahallesi, 4545 ada 1 parsel sayılı taşınmazın dini tesise ayrılan kısmında mimari proje hazırlama aşamasında zorluk yaşanacağı ve dini tesisin fonksiyonunu icra edemeyeceği değerlendirilmektedir." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ:İlgi (a) Fen İşleri Müdürlüğü yazısı ile İlçemizde ikamet eden vatandaşlarımızın çeşitli spor aktivitesi yapılabilecek yüzme havuzu ve diğer spor alanları ile kültürel faaliyette bulunabilecekleri Spor ve Kültür Merkezi tesislerinin inşa edilmesine yönelik, Zübeyde Hanım Mahallesi 717 ada 2 parselin plan fonksiyonlarının uygun şekilde düzenlenmesi talep edilmiştir. İlgi (a) yazıya istinaden Zübeyde Hanım Mahallesi, 717 ada 2 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı ile güneyindeki tescil harici alanın Belediye Hizmet Alanından çıkarılarak Kapalı ve Açık Spor Alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifleri hazırlanmıştır. İlgi (b) yazımız 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. Söz konusu teklif meclise havale edilmiş olup, 17.07.2020 tarih ve 565 sayılı meclis kararı ile uygun görülmüş ancak Belediye Başkanınca onaylanarak henüz tarafımıza iletilmemiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifinin onaylanarak tarafımıza iletilmesi ve onaylanan plana uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin hazırlanması, meclise sunulması ve onaylanması zaman alacağı öngörülmektedir. Bu nedenle bölgede yapılacak yatırımların hızlanması ve kamu yararı göz önüne alındığında gerekli işlemlerin gerçekleşmesi için Zübeyde Hanım Mahallesi, 717 ada 2 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı ile güneyindeki tescil harici alanın Belediye Hizmet Alanından çıkarılarak Kapalı ve Açık Spor Alanına alınmasına ilişkin ilgi (c) başkanlık onayına istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi onaylanmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

SONUÇ:Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi 717 ada 2 parsel sayılı taşınmazın İstanbul Büyükşehir Belediyesi meclisinde onay aşamasında olan NİP-34198705 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli plan değişikliğine istinaden hazırlanan UİP-34914308 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.

KOMİSYONLARIN GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğümüzün teklifi incelenmiş olup açıklanan gerekçeler doğrultusunda Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi 717 ada 2 parsel sayılı taşınmazın 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 KOM. 1 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiştir. Teklifte açıklanan gerekçeler çerçevesinde; olup açıklanan gerekçeler doğrultusunda Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi 717 ada 2 parsel sayılı taşınmazın 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