SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:12.05.2022
KARAR NO:45
KONU: Kurban Alanı Plan Değişikliği (Cebeci Mh. 1096 ve 1100 Parsellerin Bir Kısmına İlişkin)

Belediye Meclisinin 12.05.2022 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Komisyonu 3 no'lu Kurban Alanı Plan Değişikliği (Cebeci Mh. 1096 ve 1100 Parsellerin Bir Kısmına İlişkin) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 3 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Kurban Alanı Plan Değişikliği (Cebeci Mh. 1096 ve 1100 Parsellerin Bir Kısmına İlişkin)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 06.05.2022-E.110620 sayılı Kurban Alanı Plan Değişikliği (Cebeci Mh. 1096 ve 1100 Parsellerin Bir Kısmına İlişkin) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: 05.04.2022 tarih 103622 sayılı yazı

TALEP: İlgi yazı ile Cebeci Mahallesi 1100 parsel sayılı taşınmazı kapsayan bölgeye ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama dosyasının kontrol ve onay işlemlerine yönelik, "03.06.2021 tarih, 20211/21-26 sayılı UTK kararı ile onaylanan ve 1100 sayılı parselin de kısmen içerisinde yer aldığı bölgeye yönelik olduğu görülen 'Sultangazi İlçesi, Cebeci Maden Bölgesi Revize Düzenleme Projesi' kapsamında belirlenen yolların imar planlarına işlenmesi kapsamında meri mevzuat ve meri imar planı kararları ile fiili duruma yönelik inceleme ve analiz çalışmalarının devam ettiğinden bahsedilerek, bahse konu planlama çalışması imar uygulamasının altlığı olan meri imar planını, parselasyon planını ve DOP hesabını değiştirecek nitelikte olduğundan gereği için tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Cebeci Mahallesi 1096 parsel sayılı taşınmaz İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Türkiye Elektrik Kurumu (TEK), Sultangazi Belediyesi ve şahıs mülkiyetindedir. Cebeci Mahallesi 1100 parsel sayılı taşınmaz İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Türkiye Elektrik Kurumu (TEK), Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ), ve şahıs mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 29.04.2022 tarih ve 20220572499 sayılı yazısı ile;"...Plan teklifinde yapılan incelemede, meri imar planlarda Tarımsal Nitelikli Turizm Alanı'nda kalan kısımların Kırsal Konut Alanı ve Konut Alanı fonksiyonuna alındığı görülmüştür. Dolayısıyla bu alanların konut alanına alınması yoğunluk artırıcı nitelikte olduğundan, ilgi (b) ve ilgi (c) mevzuat hükümlerine aykırıdır. Kurban Satış ve Kesim Alanı olarak kullanılması planlanan Belediye Hizmet Alanı ile ilgili olarak ''Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği"ne uyulmalı, işletme aşamasında İdaremiz Atıksu Artıma Dairesi Başkanlığı'nın görüşü mutlaka alınmalıdır. İlgi (b) Yönetmeliğin Madde 6.9.d.2. hükmü gereği konutdışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0.40 değeri aşılmamalıdır. Söz konusu maddenin Plan Notlarına eklenmesi gerekmektedir. İlgi (b) yönetmeliğin 6.9.d.4. maddesinde belirtilen ''uzun

mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitli yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama – yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıttan kağıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeli koruma alanının orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilemez. Yukarıda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, 28.10.2017 tarih ve 30224 sayılı resmi gazetede yayınlanan içme-kullanma suyu havzalarının korunmasına dair yönetmelik hükümleri uygulanır." Hususlara uyulmalı ve söz konusu maddenin plannotu olarak eklenmesi gerekmektedir. Netice olarak, sultangazi ilçesi Cebeci Mahallesi'nde yer alan ekteki alanlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi kırsal konut alanı ve konut alanı olarak ayrılan alanlarda yoğunluk artırıcı olduğundan idaremizce uygun görülmemekte olup, kırsal konut alanı ve konut alanı olarak ayrılan yerlerin meri planlarda olduğu şekilde tarımsal nitelikli turizm alanı olarak korunması gerekmektedir." denilmektedir. İBB Başkanlığı Park ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanlığı'na 25.04.2022 tarih ve 108593 sayılı yazımız ile görüş sorulmuş olup tarafımıza henüz dönüş yapılmamıştır. İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'ne 25.04.2022 tarih ve 108593 sayılı yazımız ile görüş sorulmuş olup tarafımıza henüz dönüş yapılmamıştır. İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'ne 25.04.2022 tarih ve 108593 sayılı yazımız ile görüş sorulmuş olup tarafımıza henüz dönüş yapılmamıştır. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 26.04.2022 tarih ve 108750 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu İmar Plan Değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce incelenmiş olup, itiraz edilecek bir husus bulunamamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 24.09.2021 tarih ve 108720 sayılı yazısı ile;"...Söz konusu Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifine esas kurum görüşümüze istinaden; Müdürlüğümüz sorumluluk alanıyla ilgili herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. " denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 24.04.2022 tarih ve 108691 sayılı yazısı ile;"...Bahse konu parseller üzerindeki hazırlanan plan değişikliğinde Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemiştir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.04.2022 tarihli ve 108699 sayılı yazısı ile;"... İlçemizde kurban kesmek isteyen vatandaşların kurbanlarını dini hükümlere, sağlık şartlarına ve çevre temizliğine uygun şekilde kesmelerine imkan sağlamakla birlikte, daha güçlü ve sağlıklı ulaşım bağlantılarını da oluşturulması amacıyla yapılacak olan imar planı değişikliği incelenmiş olup, plan tadilatı müdürlüğümüzce uygun olarak değerlendirilmiştir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 25.04.2022 tarih ve 108716 sayılı yazısı ile;"...Cebeci Mahallesi 1096 ve 1100 parsel sayılı taşınmazın bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğine yönelik müdürlüğümüzde yapılan incelemede; müdürlüğümüz uhdesinde kalan herhangi bir uygulama bulunmamaktadır. İstanbul İlimiz dahilinde ve İlçemiz özelinde; başta depremsellik riski göz önüne alınarak; jeolojik uygunluk; ulaşım / ulaştırma ve diğer altyapı ağının elverişliliği; nüfus ve kent estetiği parametrelerine uygun olarak düzenlenmiş olması hususu takdiri tarafınıza olmak suretiyle Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 29.04.2022 tarih ve 110591 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu talebinize istinaden Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; tarafımızca herhangi bir Müdürlük görüşünün bulunmadığı ve 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifine esas takdirin tarafınıza ait olduğu hususunu bilgilerinize rica ederim. " denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Söz konusu talep Cebeci Mahallesi 1096 ve 1100 parsellerin bir kısmına yönelik olup ilçemizde kurban kesmek isteyen vatandaşların kurbanlarını dini hükümlere, sağlık şartlarına ve çevre temizliğine uygun şekilde kesmelerine imkan sağlamakla birlikte, daha güçlü ve sağlıklı ulaşım bağlantılarının da oluşturulmasına yöneliktir.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 1096 ve 1100 parsellerin bir kısmına İlişkin hazırlanan 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 teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 1096 ve 1100 parsellerin bir kısmına İlişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek bilgi paftasında görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONU 3 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 1096 ve 1100 parsellerin bir kısmına İlişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek bilgi paftasında görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür." RAPOR KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARAR EKİ: Bilgi Paftası (1 Sayfa)

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

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

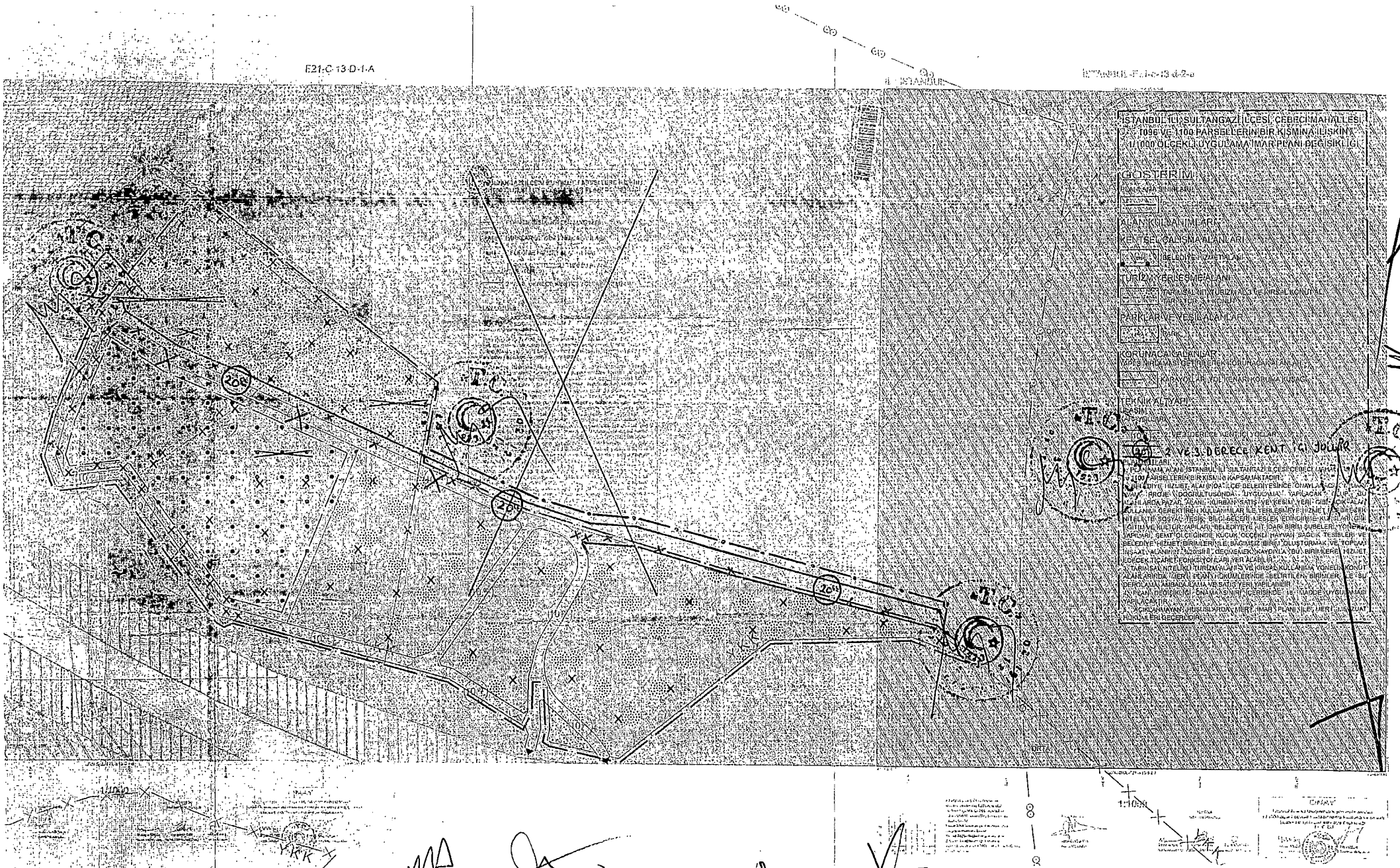
BULUNMAYANLAR: ORHAN DEMİRBAŞ,YASEMİN BATUR, OKTAY ŞAMDANLI, HALİT KOLLİK

Alican AYDIN	**Melike KIRTAY KARA**	**İmdat KAMACI**
Meclis Kâtibi	Meclis Kâtibi	Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
12.05.2022

Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
20/05/2022
Sayı: 3611


İSTANBUL İLİ SULTANGAZİ İLÇESİ CEBECİ MAHALLESİ
7096 VE 1100 PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM
PLAN ALANI SINIRLARI
ALAN KULLANIMLARI
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
İDARİ TESİS ALANI
TURİZM VE DİNLENME ALANI
TARİHSEL SİT, TURİZM ALANI VE KİRSAL KONUT ALANI
PARKLAR VE YEŞİL ALANLAR
PARK
KORUNACAK ALANLAR
TARİHİ NİTELİKTEKİ KORUNACAK YAPILAR
KAPAYOLLARI YOLU KARŞI KORUMA HUDUDU
TEKNİK ALTYAPI
BASIM
YOLLAR
YAYA İÇİ VE İŞ YERİNE YERİNİÇİ YOLLAR
2. VE 3. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
PLAN NOTLARI
1) PLAN ALANI, İSTANBUL İLİ, SULTANGAZİ İLÇESİ CEBECİ MAHALLESİ 7096 VE 1100 PARSELLERİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.
2) BELEDİYE, HİZMET ALANINDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANAN AVAN PROJE \ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA PAZAR YERİ, KURBAN SATIŞ VE KESİM YERİ GİBİ AÇIK ALAN KULLANIŞ GEREKTİREN KULLANIMLAR İLE YERLEŞMEYE HİZMET EDECEK NİTELİKTE SOSYAL TESİS, BİLGİ EVLERİ, MESLEK EDİNDİRME KURSLARI, GİBİ EĞİTİM VE KÜLTÜR YAPILARI, BELEDİYEYE İLİŞKİN BİRİM SUBELERİ YAPILABİLİR. SEKİZ DİLEKÇENİN KÜÇÜK ÖLÇEKLİ PRİVATİ BAĞIMSIZ TESİSLERİ VE BEZİNE YİZİET BİRİMLERİYLE BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURMAK VE TOPLAM İNŞAAT ALANINI 3.000 M² DEĞİŞMEK KAYDIYLA TEK BİRİM OLARAK HİZMET EDECEK TİCARET FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.
3) TARİHSAL NİTELİKLİ TURİZM ALANI VE KİRSAL KULLANIMA YÖNELİK KONUT ALANLARINDA MEVCUT PLANTÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BİRİMLER İLE SU DEPOLAMA AMBARLA KAFA VE SATIŞ YERİ YAPILABİLİR.
4) PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE İLGİLİ MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.
5) AÇIKLAMAYAN HUSUSLARDA MEVCUT İMAR PLANI İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.