SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:05.07.2022
KARAR NO:60
KONU: İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mahallesi, 2236 Ada, 1 Parsel)

Belediye Meclisinin 05.07.2022 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer İmar Komisyonu 4 no'lu Raporu İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mahallesi, 2236 Ada, 1 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 4 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mahallesi, 2236 Ada, 1 Parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 28.06.2022-E.122551 sayılı İmar Plan Değişikliği (Cebeci Mahallesi, 2236 Ada, 1 Parsel) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) Fen İşleri Müdürlüğünün 01.06.2022 tarihli, 116812 sayılı yazısı. b) 06.06.2022 tarihli ve 117502 sayılı Başkanlık Oluru.
TALEP: Belediyemiz Fen İşleri Müdürlüğümüzün ilgi (a) talebi ile Cebeci Mahallesi 2236 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alana ilişkin "bölge halkının şifahi talepleri gereği Anaokulu Projesi yürütülmesi sebebiyle söz konusu taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği yapılması" talep edilmektedir. Bahse konu taşınmaza yönelik 1/1000 ölçekli plan notu ilavesi hazırlanması hususunda 06.06.2022 tarihli ve 117502 sayılı Başkanlık Oluru alınmış olup 1/1000 ölçekli plan notu ilavesine ilişkin plan değişikliği çalışılmış ve kurum görüşlerine çıkılmıştır.
MERİ PLAN DURUMU: Cebeci Mahallesi 2236 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaz 24.01.2011 tt.li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Uzun Mesafeli Havza Koruma Bandında ve Park Alanında; 30.12.2011 tt.li 1/1000 Ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında ise Uzun Mesafeli Havza Koruma Bandında, kısmen Trafo ve kısmen Park Alanında kalmaktadır.
MÜLKİYET BİLGİSİ: Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi 2236 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaz ½ hisse oranında Sultangazi Belediyemiz mülkiyetinde, ½ hisse oranında ise şahıs mülkiyetindedir.
KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 21.06.2022 tarih ve 121489 sayılı yazısı ile "Sonuç olarak, GNF-YÖ2 (Güngören Formasyonu)" lejantlı alanlar için; yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "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. önlemlerin alınması koşuluyla, ilgi yazı talebi 1/1000 Uygulama İmar Plan değişikliği konu ile ilgili yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk bilgileri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir. " denilmektedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2022 tarih ve 119983 sayılı yazısı ile "Netice olarak, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacak olup, mezkûr alana ait mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımızı gösterir

harita yazımız ekinde gönderilmektedir. Ayrıca yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftadaki her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." denilmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğünün 21.06.2022 tarih ve 121475 sayılı yazısı ile "İlgi yazınıza konu olan proje alanlarının yer aldığı bölgede Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir imar planı, plan değişikliği veya kentsel dönüşüm proje çalışması bulunmamaktadır." denilmektedir. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 22.06.2022 tarih ve 121870 sayılı yazısı ile Sultangazi ilçesi, Cebeci Mahallesi 2236 ada l parselin 24.01.2011 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 30.12.2011 t.t.li l/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında Park Alanı ve Trafo Alanı olarak planlandığı belirtilerek, uygulama imar planı notlarına "Cebeci Mahallesi, 2236 ada l parsele ihtiyaç duyulması halinde taban alanı 200 m2yi ve H:3 katı geçmeyen anaokulu binaları yapılabilir." plan notu eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Plan Notu İlavesi teklifinin; • Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesinin (3-b) bendindeki hükümler doğrultusunda kısmen iptal edilen "Park Alanı" için aynı hizmet etki alanı içinde eşdeğer büyüklükte yeni bir alanın ayrılmadığı, sosyal altyapı niteliğindeki park alanının iptal edilmesinin kullanıcıların yaya yürüme mesafesi üzerinde yeni bir sosyal altyapı (park) alanını kullanmalarına sebep olarak araçlı ulaşımı teşvik edeceği, açık ve yeşil alan ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak planlanmış ve mevcut durumda da düzenlenmiş olan Park Alanının yapılaşmaya açılmasının bölgeye ilave inşaat alanı getirerek yeni bir ulaşım talebi oluşturacağı, belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlâk Müdürlüğünden 07.06.2022 tarih ve 117989 sayılı yazısı ile "Cebeci Mahallesi 2236 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan notu değişikliği talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 20.06.2022 tarih ve 121016 sayılı yazısı ile "Söz konusu Cebeci Mahallesi 2236 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaz ile ilgili plan değişikliği teklifi incelenmiş olup, tarafımızca uygun olarak değerlendirilmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 17.06.2022 tarih ve 119304 sayılı yazısı ile "Yazınız ekindeki ilave plan notu teklifi, 20.05.2018 tarih ve 30426 sayılı Resmi Gazete yayınlanarak yürürlüğe giren İstanbul İmar Yönetmeliği ve Sultangazi Uygulama İmar Plan Notları doğrultusunda incelenmiş olup, teklif plan notuna itiraz edilecek hususa rastlanılmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 08.06.2022 tarih ve 118329 sayılı yazısı ile "Söz konusu Sultangazi 1/1000 ölçekli İmar Plan değişikliği teklifine esas kurum görüşüne istinaden; Müdürlüğümüz sorumluluk alanıyla ilgili herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğünün 08.06.2022 tarih ve 118394 sayılı yazısı ile "Ekteki plan notu ilavesi tekliflerine yönelik 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği tekliflerine esas Müdürlüğümüzce olumsuz görüşümüz bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünden 09.06.2022 tarih ve 118457 sayılı evrak ile kurum görüşü talep edilmiş olup henüz dönüş yapılmamıştır.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Bahse konu Cebeci Mahallesi 2236 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaza yönelik plan notlarında "Cebeci Mahallesi, 2236 ada 1 parsele ihtiyaç duyulması halinde taban alanı 200 m2yi ve H:3 katı geçmeyen anaokulu binaları yapılabilir." plan notu eklenmesine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğünün görüşünde araçlı ulaşımı artırıcı fonksiyon olarak belirtilmiş olsa dahi Anaokulu fonksiyonu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12.Maddesinin 2.bendine göre 500m hizmet etki alanına göre yürüme mesafesi ile planlanmış fonksiyonlardan olması sebebiyle araçlı ulaşımı artırıcı fonksiyon olarak düşünülmemektedir.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2236 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazın 30.12.2011 tasdikli plan notlarına plan notu ilavesine yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2236 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazın 30.12.2011 tasdikli plan notlarına plan notu ilavesine yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONU 4 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi Cebeci Mahallesi 2236 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazın 30.12.2011 tasdikli plan notlarına plan notu ilavesine yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Plan değişikliğinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca uygun görülmüştür. " RAPOR KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

KABUL: NURCAN ÖZTÜRKMEN, OKTAY BİRİNCİ, ORHAN DEMİRBAŞ, MEHMET YİĞİT, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, KEMAL EYYÜPOĞLU, İMDAT KAMACI, YILMAZ DURMUŞ, ONUR UYGUN, NİLGÜN KOCA, EROL KOÇ, ALİCAN AYDIN, YUSUF KIZILDAĞ, AHMET DEMİRAY, MURAT ATBAKICI, UMUT ÖZTÜRK, CENGİZ SARICA, MEHMET KİŞMİR, FAHRETTİN YÜREK, BELGİN POYRAZ, EROL ODABAŞ, ZEKİ GÖRER, HALİT KOLLİK, NİHAT DEMİR, YARCAN TAN, NEVZAT ALTUN, MİTHAT ÇELİK, ENVER HAMZAOĞLU. FATİH SAYIN, KEMAL KARUÇ,

BULUNMAYANLAR: MUSTAFA BAŞTAŞ, ADEM İNCE, KUDURET KAYRAN, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, HASAN ESAT İLHAN, YASEMİN BATUR, YASİN GAZİ, MELİKE KIRTAY KARA, HÜSEYİN ALAGÖZ, MEHMET FATİH ALIŞ, HAMDULLAH ALTINTOP, OKTAY ŞAMDANLI, BATTAL ISIRKAN, YAŞAR KOÇYİĞİT.

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

Orhan DEMİRBAŞ
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
05.07.2022

Mehmet YİĞİT
Belediye Başkan Vekili

SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
08/07/2022
Sayı: 5119