SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:05.07.2022
KARAR NO:61
KONU: İmar Plan Değişikliği (Zübeyde Hanım Mahallesi, 699 ada 8 parsel 702 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin)

Belediye Meclisinin 05.07.2022 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer İmar Komisyonu 5 no'lu Raporu İmar Plan Değişikliği (Zübeyde Hanım Mahallesi, 699 ada 8 parsel 702 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 5 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Değişikliği (Zübeyde Hanım Mahallesi, 699 ada 8 parsel 702 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 28.06.2022-E.123016 sayılı İmar Plan Değişikliği (Zübeyde Hanım Mahallesi, 699 ada 8 parsel 702 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 28.10.2020 tarihli ve 160869 sayılı yazı b) 03.03.2021 tarih ve 1368-38925 sayılı yazı
TALEP:İlgi (a) ve ilgi (b) yazılar ile Maliye Hazinesi mülkiyetinde ve Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğüne tahsisli Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi, eski 700 ada 3 parsel ifrazından oluşan yeni 699 ada 8 parsel üzerinde bulunan huzurevinin meri imar planlarında Sağlık Tesis Alanında kaldığı belirtilmiş olup, parselin Sağlık Tesis Alanından çıkartılarak Sosyal Kültürel Tesis Alanı şeklinde düzenlenmesi ve lejandına Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğünce Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi Binası olarak kullanılması ibaresinin eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 24.07.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca Onaylandığı belirtilerek tarafımıza iletilmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğe uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.
MÜLKİYET BİLGİSİ: Zübeyde Hanım Mahallesi 699 ada 8 parsel sayılı taşınmaz Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Zübeyde Hanım Mahallesi 702 ada 1 parsel sayılı taşınmaz Maliye Hazinesi ve Sultangazi Belediyesi mülkiyetindedir.
KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 15.04.2022 tarih ve 20220529116 sayılı yazısı ile;"...Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Söz konusu alana ait mevcut-planlanan altyapı tesislerimizi gösteren haritalar yazımız ekinde gönderilmekte olup, yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir: 1. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların Q100mm – Q600mm arası çaplar için en az 5 metre, Q600mm – Q1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, Q1200mm – Q1600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, Q1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. 2. Atıksu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar plan çalışmalarında, Q300mm – Q600mm arası çaplar en az 5mm, Q700mm – Q1200mm çaplar için ez az 10m, ve üstü çaplar için en az 15m, genişlikle İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak

korunmalıdır. 3. Planlama alanı içerisinden Q100DF içmesuyu hatlarımız geçmektedir. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların en az 5 metre genişliğinde İmar Yolu olarak ayrılması gerekmektedir. Hatlarımızın geçtiği güzergahların imar planları ile yol veya yeşil alan harici farklı bir fonksiyona alınması halinde ise hatlarımız deplase edilmesi gerekmektedir. 4. Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmur suyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir. 5. 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; Sultangazi ilçesi, Zübeyde Hanım Mahallesi, 699 ada, 8 parsel ile 702 ada, 1 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yukarıda belirtilen şartlara uyulması kaydıyla, ilgili Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır." denilmektedir. İBB Başkanlığı Park ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanlığı'nın 27.05.2022 tarih ve 124136 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; kamu yararı gözetildiği gerekçesi ile komisyonumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.

İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 704028 sayılı yazısı ile;"...Planlama alanı, Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından hazırlatılmış 21.02.2005 onay tarihli, "1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalmakta olup, "TRF-YU" (Trakya Formasyonu-Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alanları içermektedir. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda; "TRF-YU" (Trakya Formasyonu-Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alanlar için; "Trakya Formasyonu ile temsil edilen alanlardır. Bu alanlarda eğim %30'un altında olup, inceleme alanının en sağlam zeminlerini teşkil etmektedir. Üst seviyeleri 2-4 m arası tamamen ayrışmış kaya ve yerel olarak 1-2 m'yi geçmeyen yapay dolgular yer almaktadır. Uygulama sırasında bu birimler sıyrılarak yapı temelleri homojen sertlikte kaya ortamına oturtulmalıdır." denilmektedir. Bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak 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 ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi, konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirilmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir. İBB Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 09.06.2022 tarih ve 809049 sayılı yazısı ile;"... Başkanlığınızca hazırlanmakta olan Sultangazi İlçesi, Zübeyde Hanım Mahallesi, 699 ada 8 parsel ile 702 ada 1 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin; üst ölçekli plan olan "24.07.2020 onanlı 1/5000 ölçekli Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi 699 Ada 8 Parsel İle 702 Ada 1 Parsel Ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin Nazım İmar Planı Tadilatı"na uygun olarak hazırlandığı görülmektedir." denilmektedir. İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 23.06.2022 tarih ve 934969 sayılı yazısı ile;"... Sultangazi İlçesi, Zübeyde Hanım Mahallesi, 699 ada, 8 parsel, 702 ada, 1 parsel ve bir kısım tescil harici alanın 24.07.2020 t.t.'li 1/5000 ölçekli plan tadilatı ile ''Sosyal Tesisler Alanı"na alındığı belirtilerek bu doğrultuda; Sağlık Tesis Alanı ve Park Alanından, ''Sosyal Tesisler Alanında huzurevi yaşlı bakım ve rehabilitasyon merkezi yapılabilir" plan notuyla ''Sosyal Tesisler Alanı"na alınmasına ait hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Teklifinin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için;· Mer'i ve teklif plandaki yollara gerekli terklerin

bedelsiz yapılması, · Mer'i plan yapılanma koşullarının aşılmaması, · Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden mer'i planda belirlenen çekme mesafelerinin korunması,
· "Teklife konu sosyal tesis alanı otopark ihtiyacı kendi parseli içinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliğindeki otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır." şeklinde plan notu eklenmesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Madde (b) Bendi doğrultusunda iptal edilen sosyal altyapı niteliğindeki "Sağlık Tesis Alanı" ve "Park Alanı"nın hitap ettiği hizmet etki alanı ve erişim mesafeleri açısından plan bütününde değerlendirilmesi, · Teklif "Sosyal Tesisler Alanı"nın ulaşım taleplerini karşılamak amacıyla batısında planlanan meri plandaki 3.00 m genişliğindeki yolun 7.00 m genişliğinde planlanması, gerekmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarih ve 111305 sayılı yazısı ile;"... Zübeyde Hanım Mahallesi 699 ada 8 parsel, 702 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 20.04.2022 tarih ve 107237 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu Sultangazi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifine esas kurum görüşüne istinaden; Müdürlüğümüz sorumluluk alanıyla ilgili herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarih ve 111487 sayılı yazısı ile;"... Müdürlüğünüzce hazırlanan söz konusu tadilat değişikliği teklifi incelenmiş olup tarafımızca uygun olarak değerlendirilmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.04.2022 tarihli ve 107240 sayılı yazısı ile;"...Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, tadilatın yapılmasında Müdürlüğümüz tarafından itiraza herhangi bir hususa rastlanılmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 15.04.2022 tarih ve 106465 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu plan değişikliğine konu alan herhangi bir Rezerv Yapı Alanı, Riskli Yapı Alanı ya da Kentsel Dönüşüm Proje Alanında kalmamakta olup plan değişikliğinin Müdürlüğümüzce uygun olduğu düşünülmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 10.05.2022 tarih ve 111647 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: Maliye Hazinesi mülkiyetinde ve Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğüne tahsisli Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi, eski 700 ada 3 parsel ifrazından oluşan yeni 699 ada 8 parsel üzerinde bulunan huzurevinin meri imar planlarında Sağlık Tesis Alanında kaldığı belirtilmiş olup, parselin Sağlık Tesis Alanından çıkartılarak Sosyal Kültürel Tesis Alanı şeklinde düzenlenmesi ve lejandına Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğünce Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi Binası olarak kullanılması ibaresinin eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğe uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi 699 ada 8 parsel 702 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararlarına göre değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

<u>KOMİSYON GÖRÜŞÜ:</u> Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi 699 ada 8 parsel 702 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONU 5 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi 699 ada 8 parsel 702 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin 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

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
08.07.2022
Sayı: 5119