SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:06.10.2022
KARAR NO:82
KONU: Uyg. İmar Planı Değişikliği (Yol Yapım Plan Değişikliği; Plan İtirazı)

Belediye Meclisinin 06.10.2022 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Komisyonu 8 no'lu Raporu Uyg. İmar Planı Değişikliği (Yol Yapım Plan Değişikliği; Plan İtirazı) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 8 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Uyg. İmar Planı Değişikliği (Yol Yapım Plan Değişikliği; Plan İtirazı)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 26.09.2022-E.142743 sayılı Uyg. İmar Planı Değişikliği (Yol Yapım Plan Değişikliği; Plan İtirazı) hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Planlama Şube Müdürlüğünün 16.06.2022 tarihli ve 843947 sayılı yazısı.b) EROL ODABAP'ın 13.09.2022 tarihli ve 139985 sayılı dilekçesi. c) MİTHAT ÇELİK'in 14.09.2022 tarihli ve 140206 sayılı dilekçesi. d) YARCAN TAN'ın 13.09.2022 tarihli ve 139982 sayılı dilekçesi. TALEP: İlgi (a) yazı ile Sultangazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 54, 55, 56, 90, 91, 16694, 16695, 18161,18185, 18187 Parsel Sayılı Taşınmazların Bir Kısmı, 16610, 18160 Parsel Sayılı Taşınmazların Tamamı, Gazi (Yunus Emre) Mahallesi 1249 Ada 1 Parselin Tamamı ve Cebeci (Habipler) Mahallesi, 2870 Ada 3 Parselin Bir Kısmı İle Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin UİP-34707850 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 17.03.2022 tarih ve 434 sayılı İBB Meclis Kararı ile aynen uygun görülmüş olup 24.03.2022 tarihinde onaylandığı belirtilerek gereği için tarafımıza iletilmiştir. Onaylı plan yasa gereği Belediyemiz 3.Kat koridorunda 1 ay süre ile (16.08.2022–14.09.2022 tarihleri arasında) ilan edilmek üzere askıya çıkarılmış olup ilgi (b), ilgi (c) ve ilgi (d) dilekçeler ile askıdaki plana itiraz edilmiştir. 24.03.2022 ONANLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ Ekli Plan şemaları ile tariflenmiş 24.03.2022 onanlı UİP-34707850 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; 30.12.2011-24.07.2018 t.t.li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı ve değişikliği kapsamında Sultangazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 54, 55, 56, 90, 91, 18181, 18183, 16610, 16694, 16695, 18160 ve 18161 Parseller ile bir kısım tescil harici alanın Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun büyük kısmı ile Karayolu Kamulaştırma Alanı ve Trafo Alanı fonksiyonlarının tamamının ve (T5) Ticaret+Konut Alanının küçük bir kısmının iptal edilerek Emsal:2.25, TAKS:0.30-0.60, Yençok:13 kat yapılaşma koşulunda TİCK simgeli Ticaret+Konut Alanı, Cami Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Parklar ve Dinlenme Alanları ve planlama alanının doğusundaki 15 metrelik yolun 24 metreye kuzeybatısında yer alan 6 metrelik yolun 10 metreye çıkartılması suretiyle yol alanı olarak düzenlenmesi, 54-55-16694-16695-16161 sayılı parsellerin meri plandaki (T5) Ticaret+Konut Alanı fonksiyonunun Emsal:2.25, Hmaks:40 m, maks TAKS:0.40 şeklindeki yapılaşma koşullarının Emsal:2.25, Yençok: 13 kat, TAKS:0.30-0.60 olarak düzenlenmesi(Ek1), buna karşılık meri planda (T5) Ticaret+Konut Alanında kalan Yunus Emre nMahallesi, 1249 ada 1 parsel(Ek2) ile 12.07.20 13 t.t.li 1/1000 ölçekli Sultangazi

Havza İçi Proje Alanı (HİPA) Uygulama İmar Planında (T2) Ticaret Alanında kalan Habipler Mahallesi, 2870 ada 3 parselin(Ek3) bir kısmının Belediye Hizmet Alanına alınmasına ilişkin değişiklikleri içermektedir. İTİRAZLARIN İÇERİĞİ 1. İlgi (b) Erol Odabap, ilgi (c) Mithat Çelik ve ilgi (d) Yarcan Tan adına yapılmış ayrı ayrı 3 adet itiraz dilekçelerinde yapılan incelemelerde, dilekçelerin muhteviyatlarının aynı olduğu yani matbu evrak ile askıdaki plan'a itiraz edildiği görülmüştür. Dilekçeler içerik olarak; "-Cumhuriyet Mahallesi'nde meri plandaki yaklaşık 24.000 m2 yüzölçümlü Belediye Hizmet Alanının 15.500 m2'lik kısmının tadil edilerek, (TICK Ticaret-Konut Alanı ve muhtelif donatı alanı fonksiyonlarına ayrıldığı, dolayısı ile Cumhuriyet Mahallesi'ndeki söz konusu Belediye Hizmet Alanının 15.500m2 küçültüldüğü, dolayısıyla meri imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarının düşürüldüğü, -Fonksiyon değişikliği yapılan söz konusu Belediye Hizmet Alanı kısmı için eşdeğer Belediye Hizmet Alanı olarak, 1/1000 ölçekli teklif planda Yunus Emre ve Habipler Mahallelerinde yapılan tadilatlarla toplam 2008m2 Belediye Hizmet Alanı belirlendiği, eşdeğer alan olarak 13.492 m2 daha Belediye Hizmet Alanı belirlenmesi gerektiği, dolayısıyla Teklif plan değişikliğinin, plan ana kararları ve fonksiyon sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozucu nitelikte olduğu, bu nedenlerle Yasa ve Yönetmelik hükümleri ile bağdaşmadığı, -Nüfusun temel donatı alanı ihtiyaçlarından olan "İlköğretim Tesis Alanı" fonksiyonunun ayrılmadığı, -İptal edilen Belediye Hizmet Alanına eşdeğer alan olarak önerilen Yunus Emre Mahallesi 1249 ada 1 parsel ve Habipler Mahallesi 2870 ada 3 parselin aynı hizmet etki alanı içerisinde olmadığı ve araçlı ulaşımı teşvik edeceği, -Plan değişikliği ile nüfusun ve yapı yoğunluğunun arttırıldığı, dolayısıyla 3194 sayılı İmar Kanununda; 'Ek Madde 8-(Ek: 14/2/2020-7221/12md): -Parsel bazında; nüfusu, yapıyoğunluğunu, kat adedini bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.' şeklinde hüküm bulunmakta olup bahis konusu Yasa hükümleri ile bağdaşmadığı tespit edilmiştir. -Sonuç olarak söz konusu; Sultangazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 54-55-56-90-9l-16694-18161-18l85-18187 parsellerin bir kısmı 16610-16695-8160 parsellerin tamamı ve bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz ediyor ve iptal edilmesini talep ediyorum." şeklinde içeriğe sahiptir. MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: Müdürlüğümüzce yapılan ilgi (c) Erol Odabap, ilgi (d) Mithat Çelik ve ilgi (e) Yarcan Tan tarafından yapılmış dilekçe içerikleri aynı olan ayrı ayrı 3 adet itiraz dilekçeleri gerekçeleri ile incelenmiş olup; 1. İtiraz dilekçelerinde "Cumhuriyet Mahallesi'nde meri plandaki yaklaşık 24.000 m2 yüzölçümlü Belediye Hizmet Alanının 15.500 m2'lik kısmının tadil edilerek, (TICK Ticaret-Konut Alanı ve muhtelif donatı alanı fonksiyonlarına ayrıldığı, dolayısı ile Cumhuriyet Mahallesi'ndeki söz konusu Belediye Hizmet Alanının 15.500m2 küçültüldüğü, dolayısıyla meri imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarının düşürüldüğü" öne sürülmüş olsa da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde Sosyal Altyapı Alanları Lejantında 'Eğitim Tesis Alanı', 'Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı', 'İbadet Alanları', 'Açık ve Yeşil Alanlar'; Teknik Altyapı Lejantında ise 'Ulaşım', 'Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama' alanları tarif edilmiş olup bahse konu 'Belediye Hizmet Alanı' fonksiyonu sosyal ve teknik altyapı alanı olmayıp Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğince Kentsel Çalışma Alanı lejantı altında bir fonksiyondur. Bu sebeple ilgi itiraza konu gerekçe mevzuatın teknik olarak yanlış yorumlanmış olması sebebiyle iddia edilmiş olsa da; plan değişikliği işlemine konu Belediye Hizmet Alanına ilişkin metrekaredeğişiklikleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ilgili fonksiyonun Kentsel Çalışma Alanları kapsamında bir fonksiyon olması sebebiyle Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarını azaltıcı veya artırıcı bir durum ifade edemez. Bahse konu plan değişikliği ile Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları azaltılmamış aksine; 2.437,86 m2 İbadet Alanı, 4.671,60 m2 Park Alanı, planlama alanının doğusundaki 15 metrelik yolun 24 metreye, kuzeybatısında yer alan 6metrelik yolun 10 metreye çıkartılması suretiyle 3.178,62 m2 ilave Yol Alanı ve Yol Üstü Cep Otopark Alanları, 2.427,45m2 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı oluşturulmuştur. (Ek1.1) 2. İtiraz dilekçelerinde "Fonksiyon değişikliği yapılan söz konusu Belediye Hizmet Alanı kısmı için eşdeğer Belediye Hizmet Alanı olarak, 1/1000 ölçekli teklif planda Yunus Emre ve Habipler Mahallelerinde yapılan tadilatlarla toplam 2008 m2 Belediye Hizmet Alanı belirlendiği, eşdeğer alan olarak 13.492 m2 daha Belediye Hizmet Alanı belirlenmesi gerektiği, dolayısıyla Teklif plan değişikliğinin, plan ana kararları ve fonksiyon sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozucu nitelikte olduğu, bu

nedenlerle Yasa ve Yönetmelik hükümleri ile bağdaşmadığı," öne sürülmüş olsa da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin (b) bendinde "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir." denilmektedir. İtiraza konu Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğince "Sosyal ve Teknik Altyapı" Alanları lejantında bir fonksiyon olmayıp sosyal ve kültürel tesis alanı fonksiyonu da değildir. Belediye Hizmet Alanları "Kentsel Çalışma Alanları" lejantında bulunan bir fonksiyon olması sebebiyle mevzuat gereği eşdeğer alan üretilmesi şart kılınmış bir fonksiyon olmayıp, plan değişikliğinde Belediye hizmet alanlarının kaldırılması halinde eşdeğer alan üretmesi gerekli görülmemiştir. Meri imar planlarında bölgenin ihtiyacı ve diğer koşullar da değerlendirilerek yasa yönetmelik ve mevzuat hükümleri açısından gerekli yerlerin belirlendiği Belediye Hizmet Alanları meri plan genelinde sağlanmaktadır.(Örnek; 21.06.2022 onanlı Sultangazi İlçesi, Habipler Cebeci Mahalleleri Kuzey Marmara Otoyolu Kuzeyinde kalan yaklaşık 24 ha. Yüzölçümüne sahip alana ilişkin 1/1000 ölçekli UİP (Kurban Alanı Plan Değişikliği) ile 43.795 m2 Belediye Hizmet Alanı Ek(1.2), 12.05.2022 tarih ve 44 sayılı İlçe Meclis Kararı ile Cebeci Mahallesi 2242 Ada 21,22 Parsellere ilişkin plan değişikliği ile 26.039m2'lik alan Belediye Hizmet Alanına Alınmıştır.(Ek1.3)) 3. İtiraz dilekçelerinde "Nüfusun temel donatı alanı ihtiyaçlarından olan İlköğretim Tesis Alanı fonksiyonunun ayrılmadığı" öne sürülmüş olsa da Ek4'de görüleceği gibi plan değişikliği alanına Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilköğretim tesis alanı için belirlediği yürüme mesafesi olan 500m içerisinde meri 30.12.2011 tt.li 1/1000 Sultangazi Uygulama İmar Planında halihazırda plan değişikliğine konu alanın hizmet etki alanı içerisinde ilköğretim tesis alanı fonksiyonu sağlanmıştır. 4. İtiraz dilekçelerinde "İptal edilen Belediye Hizmet Alanına eşdeğer alan olarak önerilen Yunus Emre Mahallesi 1249 ada 1 parsel ve Habipler Mahallesi 2870 ada 3 parselin aynı hizmet etki alanı içerisinde olmadığı ve araçlı ulaşımı teşvik edeceği," öne sürülmüş olsa da söz konusu 1249 ada 1 parsel sayılı taşınmaz kısmen konut kısmen kentsel çalışma lejantında olan ticaret-konut alanından yine kentsel çalışma lejantındaki belediye hizmet alanına alınmış olması aynı fonksiyon grubu fonksiyon olması sebebiyle etkiye konu görülmemekle birlikte Ek5 ve Ek6 ile gösterildiği gibi söz konusu taşınmazların 4 taraflı yollar ile çevrili olması sebebiyle yeterli teknik altyapı alanına sahip olduğu düşünülmektedir. 5. İtiraz dilekçelerinde "Plan değişikliği ile nüfusun ve yapı yoğunluğunun arttırıldığı, dolayısıyla 3194 sayılı İmar Kanununda; 'Ek Madde 8-(Ek: 14/2/2020-7221/12 md): Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.' şeklinde hüküm bulunmakta olup bahis konusu Yasa hükümleri ile bağdaşmadığı" öne sürülmüş olsa da 3194 sayılı İmar Kanununun aynı maddesinin devamında "Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır." koşulu ile plan değişiklikleri yapılabileceği ifade edilmektedir. Söz konusu plan değişikliği parsel bazında plan değişikliği olmayıp kanunda bahsedilen 1000 metrekare koşulunu fazlasıyla yerine getiren (54.567m2) ve en fazla 500 metre yarıçaplı alanda sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını sağlayan ada bazlı plan değişikliğidir. Bu sebeple söz konusu ilgi (c) Erol Odabap, ilgi (d) Mithat Çelik ve ilgi (e) Yarcan Tan tarafından yapılmış itirazlar Müdürlüğümüzce uygun görülmemektedir. SONUÇ: Sultangazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 54, 55, 56, 90, 91, 16694, 16695, 18161, 18185, 18187 Parsel Sayılı Taşınmazların Bir Kısmı, 16610, 18160 Parsel Sayılı Taşınmazların Tamamı, Gazi (Yunus Emre) Mahallesi 1249 Ada 1 Parselin Tamamı ve Cebeci (Habipler) Mahallesi, 2870 Ada 3 Parselin Bir Kısmı İle Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin UİP-34707850 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itirazların 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 ve ilgili mevzuat çerçevesinde; Sultangazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 54, 55, 56, 90, 91, 16694, 16695, 18161, 18185, 18187 Parsel Sayılı Taşınmazların Bir Kısmı, 16610, 18160 Parsel Sayılı Taşınmazların Tamamı, Gazi (Yunus Emre) Mahallesi 1249 Ada 1 Parselin Tamamı ve Cebeci (Habipler) Mahallesi, 2870 Ada 3 Parselin Bir Kısmı İle Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin UİP-34707850 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itirazların yerinde olmadığına dair görüşü Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONU 8 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler ve ilgili mevzuat çerçevesinde; Sultangazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 54, 55, 56, 90, 91, 16694, 16695, 18161, 18185, 18187 Parsel Sayılı Taşınmazların Bir Kısmı, 16610, 18160 Parsel Sayılı Taşınmazların Tamamı, Gazi (Yunus Emre) Mahallesi 1249 Ada 1 Parselin Tamamı ve Cebeci (Habipler) Mahallesi, 2870 Ada 3 Parselin Bir Kısmı İle Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin UİP-34707850 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itirazların yerinde olmadığına dair görüşü Komisyonumuzca uygun görülmüştür." RAPOR- KARAR OLARAK OY ÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

KABUL: NURCAN ÖZTÜRKMEN, MUSTAFA BAŞTAŞ, ORHAN DEMİRBAŞ, YASİN GAZİ, MEHMET YİĞİT, OKTAY BİRİNCİ, YASEMİN BATUR, ONUR UYGUN, ADEM İNCE, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, KEMAL EYYÜPOĞLU, İMDAT KAMACI, YILMAZ DURMUŞ, 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, MEHMET KİŞMİR, FAHRETTİN YÜREK, FATİH SAYIN, YAŞAR KOÇYİĞİT.

RET: MİTHAT ÇELİK, BELGİN POYRAZ, EROL ODABAŞ, ZEKİ GÖRER, HALİT KOLLİK, NEVZAT ALTUN, NİHAT DEMİR, YARCAN TAN, ENVER HAMZAOĞLU, KEMAL KARUÇ.

BULUNMAYANLAR: KUDURET KAYRAN, CENGİZ SARICA, OKTAY ŞAMDANLI, UMUT ÖZTÜRK.

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

Orhan DEMİRBAŞ
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
06.10.2022
Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
18.10.2022
Sayı: 9109