SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:09.02.2023
KARAR NO:25
KONU: İmar Plan Değişikliği (U. Mumcu Mahallesi, 6756 Ada 12 Parsel

Belediye Meclisinin 09.02.2023 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar Komisyonu 10 no'lu Raporu İmar Plan Değişikliği (U. Mumcu Mahallesi, 6756 Ada 12 Parsel) meclise hitaben okundu.

İMAR KOMİSYONU 10 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: İmar Plan Değişikliği (U. Mumcu Mahallesi, 6756 Ada 12 Parsel)

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünün 27.01.2023-E.177272 sayılı İmar Plan Değişikliği (U. Mumcu Mahallesi, 6756 Ada 12 Parsel hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : 05.12.2022 tarihli ve 161055 sayılı yazı.

TALEP: İlgi yazı ile mülkiyeti belediyemize ait olan 6756 ada 12 parsel sayılı taşınmazın ve üzerinde bulunan 52.172,00 m2 yüzölçümlü binanın Hazine adına devrinin yapıldığı ve söz konusu Uğur Mumcu Mahallesi 6756 ada 12 parsel sayılı taşınmazın 08.04.2015 onanlı 1/1000 ölçekli tadilat planında Belediye Hizmet Alnında kaldığından bahsedilerek, bahse konu parselin üzerinde bulunan binanın Sağlık Bakanlığı tarafından kullanılacağından parselin Sağlık Tesisi Alanına alınması talep edilmektedir.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Cebeci Mahallesi 6756 ada 12 parsel sayılı taşınmaz; Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İBB Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 26.12.2022 tarih ve 20221453580 sayılı yazısı ile;"... planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacak olup, mezkur alana ait mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimizi gösterir veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Ayrıca yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftadaki her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." denilmektedir. İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı,Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 02.01.2023 tarih ve 2006417 sayılı yazısı ile;"... planlama alanı, Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından hazırlatılmış 21.02.2005 pnay tarihli, İmar Planı Revizyonuna Esas 1/1000 Ölçekli Jeolojik-jeotknik Etüt Raporu kapsamında hazırlanan 'Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda; kısmen 'TRF-YU' (Trakya Formasyonu –

Yerleşime Uygun Alanlar), kısmen de 'YDYÖ2' (Yapay Dolgu-Yerleşime Önemli Uygun Alanlar) lejantlı sınırlar içinde kalmaktadır. 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." denilmekte, "YD-YÖ2" (Yapay Dolgu-Yerleşime Önlemli Alanlar) lejantlı alanlar için; "Yerel olarak değişik kesimlerde gözlenen ve genel olarak 5m kalınlığındaki dolgu alanları kapsamaktadır. Yapılacak çalışmalarda araştırma çukuru, sondaj vb. gibi yöntemlerle dolgu kalınlığı ve doğal zemin derinliği tespit edilerek yapılaşma kriterleri, zemin problemleri tespit edilerek uygun çözümler üretilmelidir. Bu alanlarda yapılacak parsel bazında zemin etütleri ayrıntılı çalışılarak yukarıda belirtilen risklerin ortadan kaldırılmasına yönelik gerekli önlemler saptanmalı ve yapılaşma kriterleri ortaya konulmalıdır." Denilmekte, bu alanlarda ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, '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. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir. İBB Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 31.12.2022 tarih ve 302306 sayılı yazısı ile;"... Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mahallesi, 6756 ada 12 parselin 08.04.2015 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatlarında Belediye Hizmet Alanı olarak planlandığı ve parselde hastane binası bulunduğu belirtilerek Sağlık Tesisi Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı tekliflerinin; · Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden, meri plandaki çekme mesafeleri dikkate alınarak yollardan minimum 5 m çekme mesafesi bırakılması, · İptal edilen sosyal ve teknik altyapı alanına (Belediye Hizmet Alanı) erişmede araçlı ulaşımı teşvik etmemek için hizmet etki alanı ve erişim mesafelerinin dikkate alınması, · ''Sağlık Tesisi Alanı otopark ihtiyacı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parsel alanı içerisinde karşılanacaktır." plan notu eklenmesi, koşullarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından plan bütününde değerlendirilmesi gerekmektedir." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 16.12.2022 tarih ve 165230 sayılı yazısı ile;"... Uğur mumcu Mahallesi, 6756 ada, 12 parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri talebinize istinaden incelenmiş olup Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 19.12.2022 tarih ve 165714 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu taşınmazın bulunduğu Uğur Mumcu Mahallesi 6756 ada 12 sayılı parsele ilişkin teklif edilen plan değişiklikleri Müdürlüğümüzce uygun görülmüş olup, konu hakkında bilgi edinilmesi ve gereği hususunu arz ederim." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05.01.2023 tarihli ve 168177 sayılı yazısı ile;"... Söz konusu parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği incelenmiş olup, itiraza konu herhangi bir hususa rastlanılmamıştır." denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 24.01.2023 tarih ve 165380 sayılı yazısı ile;"... Uğur Mumcu Mahallesi 6756 ada 12 parsel sayılı taşınmaza ilişkin müdürlüğünüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde plan notlarına "Sağlık Tesis Alanında uygulama 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda ilçe belediyesinde onaylanacak avan projesine göre yapılacaktır." ibaresi ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarına "Tabi zemin kotu altında çekme mesafesi içerisinde yapılmak kaydıyla sağlık tesisi ile irtibatlı sağlık tesisine hizmet edecek şekilde yapılan

ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları, konferans salonu, toplantı salonu, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir." plan notlarının ilave edilmesi daha uygun olduğu düşünülmektedir. " denilmektedir. Sultangazi Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 12.01.2023 tarih ve 173539 sayılı yazısı ile;"... ekteki plan notu ilavesi tekliflerine esas müdürlüğümüzce olumsuz görüşümüz bulunmamaktadır." denilmektedir.

MÜDÜRLÜK DEĞERLENDİRMESİ: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda "Sağlık Tesisi Alanı otopark ihtiyacı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parsel alanı içerisinde karşılanacaktır" plan notu eklenmiş ve Sultangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda ise 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde plan notlarına "Sağlık Tesis Alanında uygulama 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda ilçe belediyesinde onaylanacak avan projesine göre yapılacaktır." ibaresi ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarına "Tabi zemin kotu altında çekme mesafesi içerisinde yapılmak kaydıyla sağlık tesisi ile irtibatlı sağlık tesisine hizmet edecek şekilde yapılan ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları, konferans salonu, toplantı salonu, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir." Plan notu eklenmiş olup bahse konu Uğur Mumcu Mahallesi 6756 ada 12 parsel sayılı taşınmazın Belediye Hizmet Alanından Sağlık Tesisi Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

SONUÇ: Sultangazi İlçesi Uğur Mumcu Mahallesi 6756 ada 12 parselin Sağlık Tesisi Alanına alınmasına ilişkin 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 Uğur Mumcu Mahallesi 6756 ada 12 parselin Sağlık Tesisi Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yasalar, yönetmelikler ve plan kararları doğrultusunda Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İMAR KOMİSYONU 10 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda, Sultangazi İlçesi Uğur Mumcu Mahallesi 6756 ada 12 parselin Sağlık Tesisi Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 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, ORHAN DEMİRBAŞ, YASİN GAZİ, MEHMET YİĞİT, OKTAY BİRİNCİ, ONUR UYGUN, ADEM İNCE,SELMA AKIN PATIR, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, KEMAL EYYÜPOĞLU, CENGİZ SARICA,İMDAT KAMACI, YILMAZ DURMUŞ, HASAN ESAT İLHAN, NİLGÜN KOCA, EROL KOÇ,MEHMET FATİH ALIŞ, MELİKE KIRTAY KARA, HAMDULLAH ALTINTOP, ALİCAN AYDIN, BATTAL ISIRKAN, YUSUF KIZILDAĞ, AHMET DEMİRAY, HÜSEYİN ALAGÖZ, MURAT ATBAKICI, MEHMET KİŞMİR, UMUT ÖZTÜRK, KUDURET KAYRAN, MUSTAFA BAŞTAŞ, YASEMİN BATUR, CEMİL KESKİN, OKTAY ŞAMDANLI, FAHRETTİN YÜREK, FATİH SAYIN, YAŞAR KOÇYİĞİT, ENVER HAMZAOĞLU, KEMAL KARUÇ, MİTHAT ÇELİK,EROL ODABAŞ, BELGİN POYRAZ, ZEKİ GÖRER, HALİT KOLLİK, NEVZAT ALTUN, NİHAT DEMİR, YARCAN TAN.

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

M. Fatih ALIŞ
Meclis Kâtibi

İmdat KAMACI
Meclis 1. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
09.02.2023

Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
17.02.2023
1380