

**04.01.2024 TARİHİNDE YAPILAN 3.SEÇİM DÖNEMİ 5.SEÇİM YILI OCAK AYI
MECLİS TOPLANTISI 2.BİRLEŞİM KARAR ÖZETİ**

- Karar No** 2
1- Karar Tarihi 4.01.2024
Karar Özeti Belediye Meclis Üyeleri Huzur Ücretleri Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonununun 2024/1 Nolu Ortak Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 3
2- Karar Tarihi 4.01.2024
Karar Özeti Belediye Başkan Yardımcılarının Aylık Ödeneklerinin Tespiti Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonununun 2024/2 Nolu Ortak Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 4
3- Karar Tarihi 4.01.2024
Karar Özeti Fazla Çalışma Ücreti (Maktu Mesai) Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonununun 2024/3 Nolu Ortak Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 5
4- Karar Tarihi 4.01.2024
Karar Özeti Sözleşmeli Personel Ücretlerinin Belirlenmesi Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonununun 2024/4 Nolu Ortak Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 6
5- Karar Tarihi 4.01.2024
Karar Özeti Sosyal Denge Sözleşmesi Yapma Yetkisi Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonununun 2024/1 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 7
6- Karar Tarihi 4.01.2024
Karar Özeti Denetimli Serbestlik Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonununun 2024/2 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.

- Karar No** 8
- 7- **Karar Tarihi** 4.01.2024
Karar Özeti Kadro İptal İhdas Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonunun 2024/3 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 9
- 8- **Karar Tarihi** 4.01.2024
Karar Özeti Park İsim Talebi Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonunun 2024/4 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 10
- 9- **Karar Tarihi** 4.01.2024
Karar Özeti İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Safa Mahallesi 612 Ada 2, 3, 4 Parseller ve Park Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Hakkındaki İmar Komisyonunun 2024/1 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 11
- 10- **Karar Tarihi** 4.01.2024
Karar Özeti İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Abdurrahmangazi Mahallesi G22a05b1b-g22a05b2a Pafta 6310 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 6311 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 6312 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 6313 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 Sayılı Parseller İle Bir Kısım Kadastral Yolları ve Tescil Harici Alanı İçeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hakkındaki İmar Komisyonunun 2024/2 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 12
- 11- **Karar Tarihi** 4.01.2024
Karar Özeti Otopark Bedeli Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonu ile İmar Komisyonunun 2024/5 Nolu Ortak Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 13
- 12- **Karar Tarihi** 4.01.2024
Karar Özeti Kemal Türkler Mah. 308 Parsel, 551 Ada 1 Parselin Bir Kısımı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Hakkındaki İmar Komisyonunun 2024/3 Nolu Raporu İmar Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 14
- 13- **Karar Tarihi** 4.01.2024
Karar Özeti Kemal Türkler Mah. 308 Parsel, 551 Ada 1 Parselin Bir Kısımı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifine İlişkin Tavsiye Kararı Alınması Hakkındaki İmar Komisyonunun 2024/4 Nolu Raporu İmar Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.

- Karar No** 15
14- Karar Tarihi 4.01.2024
Karar Özeti İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Yenidoğan Mahallesi 635 Ada, 10 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Hakkındaki İmar Komisyonunun 2024/5 Nolu Raporu İmar Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 16
15- Karar Tarihi 4.01.2024
Karar Özeti Uygulama İmar Planı-341007938 Plan İşlem Numaralı 15.07.2023 Tasdik Tarihli Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, 188 Parselin Bir Kısmı ve 1897 Parsel İle Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine İtiraz Hakkındaki İmar Komisyonunun 2024/6 Nolu Raporu İmar Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 17
16- Karar Tarihi 4.01.2024
Karar Özeti Uygulama İmar Planı-341007938 Plan İşlem Numaralı 15.07.2023 Tasdik Tarihli Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, 188 Parselin Bir Kısmı ve 1897 Parsel İle Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine İtiraz Hakkındaki İmar Komisyonunun 2024/7 Nolu Raporu İmar Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU -PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONUNUN ORTAK RAPORU

RAPOR NO : 2024/1
TARİHİ : 03.01.2024

TEKLİFİN ÖZÜ : Yazı İşleri Müdürlüğünün 26.12.2023 Tarih ve 127208 Sayılı Belediye Meclis Üyeleri Huzur Ücretleri hakkındaki teklifi 02.01.2024 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

MÜDÜRLÜK TEKLİFİ : 5393 Sayılı Belediye Kanununun Huzur ve İzin Hakkı başlıklı 32.Maddesinde “Meclis başkan ve üyelerine, meclis ve komisyon toplantılarına katıldıkları her gün için, 39’uncumadde uyarınca belediye başkanına ödenmekte olan aylık brüt ödeneğin günlük tutarının üçte birini geçmemek üzere meclis tarafından belirlenecek miktarda huzur hakkı ödenir.” denilmektedir.

Buna göre belediye meclis üyelerine ödenecek huzur hakkının tespiti hususunda bir karar itirazı için yazımızın Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ VE KARARI : Yazı İşleri Müdürlüğünün 26.12.2023 Tarih ve 127208 Sayılı Belediye Meclis Üyeleri Huzur Ücretleri hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Meclis başkan ve üyelerine, meclis ve komisyon toplantılarına katıldıkları her gün için, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 32. ve 39.Maddeleri uyarınca belediye başkanına ödenmekte olan aylık brüt ödeneğin günlük tutarının üçte biri miktarda huzur hakkı ödenmesi komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Belediye Meclisine arz olunur.

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU

Av.Ercan KADER
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

Halit ÖTÜN
Üye

Muzaffer ERDOĞAN
Üye

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Feyzullah TORLAK
Komisyon Başkanı

Ahmet YILMAZ
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

İlknur ÜNLÜ
Üye

Osman ALDEMİR
Üye

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU -PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONUNUN ORTAK RAPORU

RAPOR NO : 2024/2
TARİHİ : 03.01.2024

TEKLİFİN ÖZÜ : Yazı İşleri Müdürlüğünün 26.12.2023 Tarih ve 127209 Sayılı Belediye Başkan Yardımcılarının Aylık Ödeneklerinin Tespiti hakkındaki teklifi 02.01.2024 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

MÜDÜRLÜK TEKLİFİ : 5393 Sayılı Belediye Kanununun Norm Kadro ve Personel İstihdamı başlıklı 49.Maddesinin 7.Paragrafında “Belediye başkan yardımcılarının hangi şartlarda görevlendirileceği ve nüfus kriterlerine göre kaç başkan yardımcısının görev yapacağı açıklanmış olup, bunun devamında bu şekilde görevlendirilen meclis üyelerine belediye başkanına verilen ödeneğin 2/3'ünü aşmamak üzere belediye meclisi tarafından belirlenecek aylık ödenek verilir.” hükmü düzenlenmiştir.

Buna göre, belediye başkan yardımcılarının aylık ödeneklerinin tespiti hususunda bir karar ittihazı için yazımızın Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim.

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ VE KARARI : Yazı İşleri Müdürlüğünün 26.12.2023 Tarih ve 127209 Sayılı Belediye Başkan Yardımcılarının Aylık Ödeneklerinin Tespiti hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Meclis üyeleri arasından görevlendirilen Belediye Başkan Yardımcılarına Belediye Başkanına verilen aylık ödeneğin 2/3'ü kadar ödenek verilmesi 5393 Sayılı Belediye Kanununun 49.maddesi uyarınca komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Belediye Meclisine arz olunur.

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU

Av.Ercan KADER
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

Halit ÖTÜN
Üye

Muzaffer ERDOĞAN
Üye

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Feyzullah TORLAK
Komisyon Başkanı

Ahmet YILMAZ
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

İlknur ÜNLÜ
Üye

Osman ALDEMİR
Üye

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU -PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONUNUN ORTAK RAPORU

RAPOR NO : 2024/3
TARİHİ : 03.01.2024

TEKLİFİN ÖZÜ : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 27.11.2023 Tarih ve 123367 Sayılı Fazla Çalışma Ücreti (Maktu Mesai) hakkındaki teklifi 02.01.2024 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

MÜDÜRLÜK TEKLİFİ : 5393 sayılı Belediyeler Kanununun 51'nci maddesi; "...Belediye Zabıta ve Özel Güvenlik Hizmetlerinde fiilen çalışanlara, fazla mesai ücreti olarak yılı bütçe kanununda belirlenen üst sınırı aşmamak kaydıyla Belediye Meclisi kararı ile tespit edilen maktu tutar ödenir." hükmünü getirmiştir.

Görevlerinin gereği günün 24 saatinde devamlılık arz eden ve zabıta hizmetlerinde görev yapan personele, yılı Bütçe Kanununun K cetvelinde "Aylık Maktu Fazla Çalışma Ücreti" Ankara, İstanbul ve İzmir Büyükşehir Belediyeleri için üst sınırdan farklı ödeme öngörülmüştür.

Bu nedenle, Belediyemiz emrinde 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa tabi olarak görev yapan zabıta personeline 2024 Yılı Bütçe Kanununun K cetveli ile belirlenen "Aylık Maktu Fazla Çalışma Ücretinin belirlenebilmesi hususunda karar alınmak üzere yazımızın, 5393 sayılı Belediye Kanununun 51.maddesi gereğince Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ VE KARARI : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 27.11.2023 Tarih ve 123367 Sayılı Fazla Çalışma Ücreti (Maktu Mesai) hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

657 sayılı Devlet Memurları Kanununa tabi olarak görev yapan zabıta personelimize 2024 Yılı Bütçe Kanununun K cetvelinde Ankara, İstanbul ve İzmir için belirlenen aylık maktu fazla çalışma ücretinin üst sınırdan ödenmesi 5393 Sayılı Belediye Kanununun 51.maddesi gereğince komisyonlarımızca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU

Av.Ercan KADER
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

Halit ÖTÜN
Üye

Muzaffer ERDOĞAN
Üye

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Feyzullah TORLAK
Komisyon Başkanı

Ahmet YILMAZ
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

İlknur ÜNLÜ
Üye

Osman ALDEMİR
Üye

**HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU -PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONUNUN
ORTAK RAPORU**

RAPOR NO : 2024/4
TARİHİ : 03.01.2024

TEKLİFİN ÖZÜ : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 27.11.2023 Tarih ve 123368 Sayılı Sözleşmeli Personel Ücretlerinin Belirlenmesi hakkındaki teklifi 02.01.2024 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

MÜDÜRLÜK TEKLİFİ : 13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanununun 49. maddesinin 3, 4 ve 5. fıkralarında; “Belediyelerde Çevre, Sağlık, Veterinerlik, Teknik, Hukuk, Ekonomi, Bilişim ve İletişim, Planlama, Araştırma ve Geliştirme, Eğitim ve Danışmanlık alanlarında Avukat, Mimar, Mühendis, Şehir ve Bölge Plancısı, Çözümleyici ve Programcı, Tabip, Uzman Tabip, Ebe, Hemşire, Veteriner, Kimyager, Teknisyen ve Tekniker gibi uzman ve Teknik personel yıllık sözleşme ile çalıştırılabilir... Bu fıkra uyarınca sözleşmeli olarak istihdam edilecekler ödenecek net ücret, söz konusu kadro unvanı için birinci derecenin birinci kademesi esas alınmak suretiyle 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre tespit edilecek her türlü ödemeler toplamının net tutarının %25 fazlasını geçmemek üzere Belediye Meclisi kararı ile belirlenir” hükmüne istinaden Hazine ve Maliye Bakanlığınca her yıl ocak ayında bu maddeye uygun olarak Sözleşmeli Personele ödenebilecek ücretlerin aylık net tutarı, tavan ve taban miktarı Genelge ile tespit edilmektedir.

Bu itibarla, Belediyemizde 5393 sayılı Kanununun 49 uncu maddesi çerçevesinde 01.01.2024 tarihinden sonra çalıştırılmaya devam olunacak ve 2024 yılında ilk defa istihdam edilmeye başlanacak sözleşmeli personel için Hazine ve Maliye Bakanlığınca ocak ayında yayımlanan Genelge eki (1) sayılı Sözleşmeli Ücret Tavanları Cetveli’nde gösterilen ücret tavanlarını aşmamak kaydıyla, net ücret tespiti yapılması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ VE KARARI : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 27.11.2023 Tarih ve 123368 Sayılı Sözleşmeli Personel Ücretlerinin Belirlenmesi hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Belediye bünyesinde kadro karşılığı sözleşmeli personel statüsünde çalışanlara 2024 yılında 657 sayılı D.M.K’na göre tespit edilecek her türlü ödemeler toplamının net tutarının %20 fazlası miktarında ücret ödenmesi 5393 Sayılı Belediye Kanununun 49. Maddesi uyarınca komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Belediye Meclisine arz olunur.

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU

Av.Ercan KADER
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

Halit ÖTÜN
Üye

Muzaffer ERDOĞAN
Üye

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU


Feyzullah TORLAK
Komisyon Başkanı

Ahmet YILMAZ
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

İlknur ÜNLÜ
Üye

Osman ALDEMİR
Üye

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/1 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127678
	İMAR KOMİSYONU	

TEKLİFİN ÖZÜ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.12.2023 tarih 127678 sayılı teklif yazısı:

- İlgi :
- 23.09.2022 tarih 52980 sayılı Mustafa AKCAN vekili Hüseyin KÜÇÜKBAŞ'a ait dilekçe.
 - 31.12.2021 tarih 75392 sayılı dilekçe ve ekleri.
 - 05.04.2022 tarih 52228 sayılı yazımız.
 - 10.06.2022 tarih 2022/62 sayılı Sancaktepe Belediyesi Meclis Kararı.

TEKLİF KONUSU

İlgi (a) dilekçe ile; Sancaktepe ilçesi, Safa Mahallesi, 612 ada 2 ve 3 parseller arasında yer alan "Park Alanı'nın"; bütüncül bir proje hazırlanması amacıyla konut ve park alanlarının alansal büyüklüklerinin değiştirilmeden 4 parselin güneybatısına kaydırılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait alınan İlgi(d) Meclis Kararı'nın iptal edilmesi ve teklif dosyasının iade edilmesi talep edilmiştir.

PLAN SÜRECİ

28.08.2009 tarih ve 2009-6035 TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiştir. 24.11.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca aynen onanmış ve 03.12.2009 tarih ve 2295969 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Belediyemize dağıtımı yapılmıştır. Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından çalışmalarına başlanan 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 29.12.2009 tarih ve 260211-4284 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Sancaktepe Belediyesi Meclisi'ne iletilmiş, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih 2010/159 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir. Söz konusu plan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2010 tarih 266182-252 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile tadilen kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 15.02.2010 tarihinde onaylanmıştır.

İlgi(b) dilekçe ve ekleri ile; Sancaktepe ilçesi, Safa Mahallesi, 612 ada 2 ve 3 parseller arasında yer alan "Park Alanı'nın"; bütüncül bir proje hazırlanması amacıyla konut ve park alanlarının alansal büyüklüklerinin değiştirilmeden 4 parselin güneybatısına kaydırılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi yapılmış olup konu değişiklik hakkında incelenmek ve karar alınmak üzere İlgi(c) yazımız ile Sancaktepe Belediye Meclisine havalesi yapılmıştır.

İlgi(d) Meclis Kararı'yla "İlgilince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi bilgi paftasına işlendiği şekliyle tadilen uygun bulunmuştur." şeklinde karara başlanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU


612 ada 2, 3, 4 ve Park tescilli taşınmazlar; 24.11.2009 t.t.'li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı'nda K2 simgeli 190 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı olarak planlanmış olup 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda, 612 ada 2, 3 ve 4 parseller TAKS:0.40 KAKS:0.90 Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşullarında Konut Alanı, Park tescilli alan ise Park Alanı olarak planlanmıştır.

MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM

Teklif konusu alan; park tescilli alan (449.98 m²) ile 612 ada 2 parsel (590.34 m²), 612 ada 3 parsel (375.06 m²) ve 612 ada 4 parselden (522.25 m²) oluşmakta olup, 612 ada 2, 3, ve 4 parseller şahıs (Mustafa AKCAN) mülkiyetindedir. Konu taşınmazlar halihazırda boş arsa olarak bulunmaktadır.

KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgi(a) dilekçe, alınan Meclis Kararının iptaline yönelik olduğundan kurum görüşü bulunmamaktadır.

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/1 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127678
	İMAR KOMİSYONU	

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) dilekçe ile; Sancaktepe ilçesi, Safa Mahallesi, 612 ada 2 ve 3 parseller arasında yer alan "Park Alanı'nın"; bütüncül bir proje hazırlanması amacıyla konut ve park alanlarının alansal büyüklüklerinin değiştirilmeden 4 parselin güneybatısına kaydırılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait alınan İlgi(d) Meclis Kararı'nın iptal edilmesine yönelik talebin, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b. ve 14. maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI

İlgilisinin 23.09.2022 tarih 52980 sayılı dilekçesi talebi ile, Sancaktepe İlçesi Safa Mahallesi 612 Ada 2, 3, 4 Parseller ve Park Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi doğrultusunda alınan 10.06.2022 tarih 2022/62 sayılı Sancaktepe Belediyesi Meclis kararın iptali, 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı hükümlerinin geçerliliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Belediye Meclisine arz olunur.

Muzaffer KABAKCI
Komisyon Başkanı

Mehmet Şahin DELİKANLI
Başkan Vekili

Şahset AKANSU
Raportör

Şaban CEBİR
Üye

Erdoğan KARİP
Üye

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/2 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127679
	İMAR KOMİSYONU	

TEKLİFİN ÖZÜ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.12.2023 tarih 127679 sayılı teklif yazısı:

- İlgi :
- 14.09.2023 tarih 58637 sayılı dilekçe ve ekleri.
 - Bila tarih 353461 sayılı İBB. Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü yazısı.
 - 28.03.2023 tarih 20230359538 sayılı İBB, İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısı .
 - Bila tarih 486985 sayılı İBB, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü yazısı.

TEKLİF KONUSU


İlgi (a) dilekçe ile; Abdurrahmangazi Mahallesi 6310 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, 6311 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 6312 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 6313 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, parseller ve bir kısım tescil dışı alanı kapsayan 16.12.2016 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 24.10.2018 tarih E:2017/1648, K:2018/1994 sayılı kararı ile iptal edilmesinden bahisle plansız kalan alanın 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı plan kararlarına aynen geri dönmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifidir.

PLAN SÜRECİ

28.08.2009 tarih ve 2009-6035 TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiştir. 24.11.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca aynen onanmış ve 03.12.2009 tarih ve 2295969 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Belediyemize dağıtım yapılmıştır.

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından çalışmalarına başlanan 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 29.12.2009 tarih ve 260211-4284 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Sancaktepe Belediyesi Meclisi'ne iletilmiş, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih 2010/159 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir. Söz konusu plan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2010 tarih 266182-252 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile tadilen kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 15.02.2010 tarihinde onaylanmıştır.

İlgilince hazırlanan Sancaktepe ilçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, 6310 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 sayılı parseller, 6311 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 sayılı parseller, 6312 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 sayılı parseller ve 6313 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 sayılı parsellerin meri plandaki konut alan fonksiyon büyüklüğü ve yapılaşma şartlarının aynen korunması koşuluyla, konut yapı adalarının arasından geçen yolların toplulaştırma suretiyle konut alanına dahil edilmesi karşılığında aynı eşdeğer alan büyüklüğündeki konut alanının söz konusu parsellerin kuzeyinde yer alan 12 metrelik yolun 18 metre olarak genişletilmesi ve park alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 06.05.2016 tarih 2016/77 sayılı Sancaktepe Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak 30.06.2016 tarih 1243990-7491/68248 sayılı yazımız ile incelenip hakkında karar alınmak üzere İBB. Planlama Müdürlüğüne iletilmiştir. 15.12.2016 tarih 2208 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunan plan değişikliği teklifi İBB Başkanı'nca 16.12.2016 tarihinde onanmış olup İBB. Planlama Müdürlüğü'nün 07.03.2017 tarih 45392 sayılı yazıları ile tarafımıza iletilmiştir. 16.12.2016 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İstanbul 8.

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/2 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127679
	İMAR KOMİSYONU	

İdare Mahkemesi'nin 24.10.2018 tarih E:2017/1648, K:2018/1994 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup konu alan plansız kalmıştır.

MERİ PLAN DURUMU

Teklif konusu alan; 24.11.2009 t.t.li meri 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı'nda K3 simgeli 230 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanında kalmakta olup 6310 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller kısmen Yol olarak, tescil harici alan ise Park Alanı olarak planlanmıştır. 15.02.2010 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda ise 6311 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 6312 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 6313 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, parseller TAKS:0.40 KAKS:1.00 Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak, 6310 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller ise kısmen Yol kısmen de TAKS:0.40 KAKS:1.00 Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak planlanmış olup tescil harici alan Park Alanı olarak planlanan alanda kalmaktadır. Teklif konusu alanda yapılan 16.12.2016 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 24.10.2018 tarih E:2017/1648, K:2018/1994 sayılı kararı ile iptal edildiğinden konu alan plansız kalmıştır.

MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM

Teklif konusu alanda yer alan taşınmazlar; özel (şirket) mülkiyete konu olup ayrıca bir kısım tescil dışı alanları kapsamaktadır, konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.


KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ve İlgi (b), (c), (d) yazılar ile tarafımıza iletilen kurum görüşlerinde cevabi;

İlgi (b) İBB Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü yazısında; *“Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerine “ İmar planında donat olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz” şeklinde plan notu notu işlenmesi”* denilmektedir.

İlgi (c) İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısında; *“Söz konusu alan 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmelik esaslarına göre Ömerli Baraj Havzası'nın uzun mesafeli (2000m – 5000m) koruma alanında kalmakta olup, dere ıslah ve işletme bandı dışında bulunmaktadır. Söz konusu plan değişikliği teklifi ile meri plan nüfusunun etkilenmediği tespit edilmiştir. ... yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait yazımız ekinde gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli, hatlarımızın geçtiği güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmelik hükümlerine uygun olup, ilgili kurumlar tarafından onaylanması halinde İdaremizce esas alınacaktır.”* denilmektedir.

İlgi (d) İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü yazısında; *“Teklif alanı etkileyen, Müdürlüğümüz çalışmaları kapsamında herhangi bir projemiz bulunmamaktadır. ... meri imar planlarına uygun olarak gerekli terklerinin bedelsiz olarak yapılması, yoldan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden meri planda belirlenen çekme mesafeleri doğrultusunda gerekli düzenlemelerin yapılması, zemin altında da söz konusu mesafelere uyulması, 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu ile güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren teklif alanın cephe aldığı 20 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 7m, teklif alanın cephe aldığı 20m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 5m. çekilerek imar istikametlerinin düzenlenmesi ve bu doğrultuda gerekli yol terklerinin yapılması, Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır. Şeklinde plan notu eklenmesi, teklif alanın kuzeydoğu yönünden cephe aldığı ve 12.00m*

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/2 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127679
	İMAR KOMİSYONU	

genişliğinde planlanması önerilen Albayrak Sokak'ın doğusundaki kavşak noktasına kadar 12.00m. olacak şekilde düzenlenmesi şartlarının yerine getirilmesi koşuluyla bölgesel ulaşım sistemi açısından plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesi." denilmektedir.

İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü yazısında; "Planlama alanının Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda; alanın geneli "UA" lejantlı (Yerleşime Uygun Alanlar) az bir kısmı da "ÖA-5b" (Diğer Yumuşak Zeminler ile temsil edilen, Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) da kaldığı belirtilerek; planlama ve uygulama öncesi zemin etüt çalışmalarında ilgili kurum görüşündeki hususlara dikkat edilmesi koşulu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir.

İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi Ticaret A.Ş. (İGDAŞ) yazısında; "Mevcut altyapı/üstyapı tesislerimizin etkilenmediği anlaşılmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Kurumumuz adına herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.


DEĞERLENDİRME VE SONUÇ


İlgilince hazırlanan ve İlgi (a) yazı ve ekleri ile tarafımıza sunulan uygulama imar planı teklifi plan açıklama raporunda; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Abdurrahmangazi Mahallesi G22A05B1B – G22A05B2A Pafta, 6310 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 6311 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 6312 ada 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 6313 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 sayılı parselleri ve arasında kalan kadastral yolları ve tescil harici alanı içeren "15.02.2010-25.03.2011 t.t.'li Sancaktepe Uygulama İmar Planı" üzerinde İmar planı Değişikliği yapıldığı, 16.12.2016 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde meri plandaki konut /donatı alan dengesi, fonksiyon büyüklüğü ,nüfus sayısı ve yapılaşma şartları aynen korunması koşuluyla, konut yapı adalarının arasından geçen yolların uygulama kolaylığı ve proje bütünlüğünün sağlanması amacıyla toplulaştırma suretiyle konut alanına dahil edilmesi karşılığında aynı eşdeğer alan büyüklüğündeki konut alanının söz konusu parsellerin kuzeyinde yer alan 12 metrelik yolun 18 metre olarak genişletilmesi ile yol ve park alanı olarak düzenlenmesini içerdiği, ancak 16.12.2016 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itiraz ve mahkeme kararı neticesinde; İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 24.10.2018 Tarihli E:2017/1468 K:2018/1994 sayılı kararı ile söz konusu plan değişikliğinin iptal edildiği ve söz konusu alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açısından plansız kaldığı belirtilmiş bu doğrultuda söz konusu alanda mahkeme kararı gereği İlgili İdari Yargılama Usulü Kanunu hükümleri gereğince plan yapma zorunluluğu doğmasından bahisle söz konusu alanın Bölgeye ilişkin 15.02.2010-25.03.2011 t.t.'li Sancaktepe Uygulama İmar Planındaki mevcut fonksiyon ve yapılaşma şartlarına aynen geri dönülmesini içeren Uygulama İmar Planı teklifi yapıldığı görülmüştür.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; teklif konusu alanın; 24.11.2009 t.t.'li meri 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı'nda K3 simgeli 230 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı'nda kalmakta olduğu, 6310 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller kısmen Yol olarak, tescil harici alan ise Park Alanı olarak planlanmış alanda yer aldığı, 15.02.2010 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda ise 6311 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 6312 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 6313 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, parseller TAKS:0.40 KAKS:1.00 Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak, 6310 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller ise kısmen Yol kısmen de TAKS:0.40 KAKS:1.00 Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak planlandığı ve tescil harici alanının ise Park Alanı olarak planlanan alanda kaldığı görülmüştür. Teklif konusu alanda yapılan 16.12.2016 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin ise İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 24.10.2018 tarih E:2017/1648, K:2018/1994 sayılı kararı ile iptal edildiği ve konu taşınmazların bulunduğu alanın plansız kaldığı görülmüştür.

Planlama alanına ait Uygulama İmar Planı'na yönelik;

1- Plan Onama Sınırı; Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, G22A05B1B– G22A05B2A Pafta, 6310 Ada 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 6311 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 6312 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 6313 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 Sayılı Parseller İle Bir Kısım Kadastral Yolları ve Tescil Harici Alanı İçermekte Olup, Bu Alan Konut Alanı, Park ve Yol Alanıdır.

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/2 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127679
	İMAR KOMİSYONU	
<p>2- Konut Alanında, Bölgeye İlişkin Meri İmar Planı Yapılaşma Şartları (TAKS: 0.40, KAKS: 1.00, 5/A-4/3) Geçerlidir.</p> <p>3- Plan Kapsamında Kamu Eline Geçmesi Gereken Alanlar Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.</p> <p>4- İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 07.03.2023 Tarihli E-.429-53709 Sayılı Kurum Görüş Yazısında Belirtilen Hususlar İle Uygulama Aşamasında Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporlarında Belirtilen Tedbir ve Önerilere Uyulacaktır.</p> <p>5- Deprem Yönetmeliğine Uyulacaktır.</p> <p>6- Otopark İhtiyacı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği Doğrultusunda Kendi Fonksiyon Alanı İçerisinde Karşılacaktır.</p> <p>7- İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğine ve İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliğine Uyulacaktır.</p> <p>8- Açıklanmayan Hususlarda Mer'i 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı İle Bu Plana Gelen Plan Değişikliği Şartları ve Mer'i İmar Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.</p> <p>Şeklinde plan notlarının hazırlandığı görülmüştür.</p> <p>İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile; Abdurrahmangazi Mahallesi 6310 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, 6311 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 6312 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 6313 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, parseller ve bir kısım tescil dışı alanı kapsayan 16.12.2016 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 24.10.2018 tarih E:2017/1648, K:2018/1994 sayılı kararı ile iptal edilmesinden bahisle plansız kalan alanın 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı plan kararlarına aynen geri dönmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi yazımız ekinde sunulmuş olup, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7b. ve 14. maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisine havale olunmuştur.</p> <p>KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI</p> <p>İlgilisince hazırlanan Sancaktepe İlçesi Abdurrahmangazi Mahallesi G22a05b1b-G22a05b2a Pafta 6310 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 6311 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 6312 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 6313 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 Sayılı Parseller İle Bir Kısım Kadastral Yolları ve Tescil Harici Alanı İçeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiş olup, söz konusu teklif komisyonumuzca uygun bulunmuştur.</p> <p>Belediye Meclisine arz olunur.</p> <p style="text-align: center;">Muzaffer KABAKCI Komisyon Başkanı</p> <p style="text-align: center;">Mehmet Şahin DELİKANLI Başkan Vekili</p> <p style="text-align: center;">Şahset AKANSU Raportör</p> <p style="text-align: center;">Şaban CEBİR Üye</p> <p style="text-align: center;">Erdoğan KARİP Üye</p>		

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/3 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127681
	İMAR KOMİSYONU	

TEKLİFİN ÖZÜ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.12.2023 tarih 127681 sayılı teklif yazısı:

- İlgi :
- 14.03.2023 tarihli ve 93252 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı.
 - 11.07.2023 tarih 106219 sayılı Sancaktepe Belediyesi Başkanlık Oluru.
 - 24.10.2023 tarihli ve 119019 sayılı yazımız.
 - 28.11.2023 tarihli ve 20231487200 sayılı İBB İSKİ Genel Müdürlüğü yazısı.
 - Bila tarihli ve 2023.1815689 sayılı İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme D. Bşk. Deprem ve Zemin İnceleme Md. yazısı.
 - Bila tarihli ve 4413352 sayılı T.C. Sancaktepe Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü yazısı.
 - Bila tarihli ve E-29339913-205-272136 sayılı İGDAŞ Genel Müdürlüğü yazısı.
 - Bila tarihli ve 2023.1946370 sayılı İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı.
 - Bila tarihli ve 229511228 sayılı T.C. İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü yazısı.
 - 14.12.2023 tarihli ve 125546 sayılı yazımız.

TEKLİF

Sancaktepe Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile Kemal Türkler Mah. 308 no.lu parsel ve söz konusu parselin hissedarlarının evlerinin bulunduğu Belde Sokak'taki tescil dışı alanda imar uygulaması yapılması planlandığından bahisle, bu kapsamda Sarıgazi 308 no.lu parsel ve söz konusu tescil dışı alanı kapsayan bölgede plan tadilatı yapılması hususunda gereği talep edilmiştir.

Sorunun çözümüne yönelik olarak, söz konusu talep incelenmiş olup öncelikle 1/5000 ölçekli plan değişikliği gerektirdiğinden, fiili durum doğrultusunda plandaki 15m'lik yolun kaydırılması ve Altınay Sokak'ın 12m'ye düşürülmesine yönelik hazırlanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilen tadilat teklifi ile uyumlu olacak şekilde söz konusu Altınay Sokak'ın Kuğu Sokak'a bağlantısını da kapsayan, Kemal Türkler Mahallesi 308 parsel ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifleri hazırlanmıştır.

KONUM

Teklif konusu alan; Sancaktepe İlçesi, Kemal Türkler Mahallesinde yer almakta olup, kuzeyde Kuğu Sokak, batıda Osmangazi Caddesi, güneyde Öztürk Sokak ve doğuda Saksı Sokak arasında kalan alanı kapsamaktadır.

MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM


Plan değişikliğine konu, Kemal Türkler Mahallesi 308 parsel 9128 m² yüzölçümüne, 551 ada 1 parsel ise 2936 m² yüzölçümüne sahiptir.

Plan değişikliğine konu 308 parsel ve 551 ada 1 parsel hisseli şahıs mülkiyetindedir. Ayrıca planlama alanı içerisinde bir kısım tescil dışı alanlar bulunmaktadır.

Fiili durumda alanın ortasından Kuzeydoğu-Güneybatı eksenli dere hattı geçmektedir. Söz konusu dere hattı meri plandaki 15m'lik yol ile üst üste çakışmaktadır. Kemal Türkler Mahallesi 308 parsel ve 551 ada 1 parsel boş durumda olup 308 parselin hissedarları evlerini ruhsatsız bir şekilde parselin Güneyinde derenin karşı tarafındaki tescil dışı alana yapmışlardır. Alan içerisinde yaklaşık 20 adet yapı bulunmaktadır.

PLAN SÜRECİ

28.08.2009 tarih ve 2009-6035 TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiştir. 24.11.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca aynen onanmış ve 03.12.2009 tarih ve 2295969 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Belediyemize dağıtımı yapılmıştır. Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından çalışmalarına başlanan 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 29.12.2009 tarih ve 260211-4284 sayılı İmar ve Şehircilik müdürlüğü yazısı ile

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/3 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127681
	İMAR KOMİSYONU	

değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Sancaktepe Belediyesi Meclisi'ne iletilmiş, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih 2010/159 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir. Söz konusu plan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2010 tarih 266182-252 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilen 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 15.02.2010 tarihinde onaylanmıştır.

Sonrasında, planlama alanını kapsayan alanda 2013 yılında İSKİ Yönetmeliğinde yapılan değişiklik ile dere koruma bantlarının 10m'ye düşürülmesine ilişkin 50m dere koruma bandında kalan alanların yeniden planlanmasına yönelik 21.07.2014 t.t.li 1/5000 ölçekli ve 13.05.2016 t.t.li 1/1000 ölçekli Bir kısım Derelere Ait İmar Planı Değişiklikleri onaylanmıştır.

MER'İ PLAN DURUMU

1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planındaki Durum:

Kemal Türkler Mah. 308 no.lu parsel; 21.07.2014 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planındaki Bir Kısım Derelere Ait Nazım İmar Planı Değişikliğinde kısmen Park, kısmen Yol ve kısmen Dere İşletme Bandı fonksiyonlarında kalmakta, Belde Sokak üzerinde 308 parsel malikleri tarafından işgal edilen tescil dışı alanda ise söz konusu 1/5000 ölçekli plan değişikliğinde Park Alanı planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planındaki Durum:

Kemal Türkler Mah. 308 no.lu parsel; 13.05.2016 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planındaki Bir Kısım Derelere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ise kısmen Açık Otopark, kısmen Park, kısmen TAKS:0,40 KAKS:0,70 Ön Bahçe:3m Yan Bahçe:5m Ayrık Nizam 4 Kat Konut Alanı ve kısmen Yol fonksiyonlarında kalmaktadır. Belde Sokak üzerinde 308 parsel malikleri tarafından işgal edilen tescil dışı alanda ise söz konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde Park, Belediye Hizmet Alanı, Açık Otopark ve Sağlık Tesis Alanı fonksiyonları yer almaktadır.

PLANIN GEREKÇESİ

Sancaktepe Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile Kemal Türkler Mah. 308 no.lu parsel ve söz konusu parsel hissedarlarının yanlış yerde evlerini yapmış olduğu Belde Sokak'taki tescil dışı alanda imar uygulaması yapılması planlandığından bahisle, bu kapsamda Sarıgazi 308 no.lu parsel ve söz konusu tescil dışı alanı kapsayan bölgede plan tadilatı yapılması hususunda gereği talep edilmiştir.


Sorunun çözümüne yönelik olarak, söz konusu talep incelenmiş olup öncelikle 1/5000 ölçekli plan değişikliği gerektirdiğinden, fiili durum doğrultusunda plandaki 15m'lik yolun kaydırılması ve Altınay Sokak'ın 12m'ye düşürülmesine yönelik hazırlanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilen tadilat teklifi ile uyumlu olacak şekilde söz konusu Altınay Sokak'ın Kuğu Sokak'a bağlantısını da kapsayan, Kemal Türkler Mahallesi 308 parsel ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin Müdürlüğümüzce hazırlanması hususunda ilgi (b) Sancaktepe Belediyesi Başkanlık Oluru alınmıştır.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Teklif plan değişikliğine ilişkin ilgi (c) yazımız ile kurumlardan görüş talep edilmiştir.

Süresi içerisinde tarafımıza ulaşmayan İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan D. Bşk., Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü görüşüne ilişkin ilgi (h) yazımız ile tekrar görüş talep edilmiş ancak bu yazı tarihi itibarıyla henüz tarafımıza ulaşmamıştır.


- **İlgi (ç) İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısında?** "...Netice olarak ile Sancaktepe İlçesi, Kemal Türkler Mahallesi 308 parsel, 551 ada 1 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alana yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifleri, meri plan nüfusunu arttırdığından dolayı ilgi (b) Yönetmelik ve ilgi (c) Yönerge hükümlerine göre uygun bulunmamıştır. İçmesuyu havzalarımızın sürdürülebilir su kaynakları olarak korunabilmesi için idaremiz olumlu görüşü bulunmayan imar planlarının onaylanmaması ve uygulanmaması gerekmektedir." denilmiştir.

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/3 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127681
	İMAR KOMİSYONU	

- **İlgi (d) İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısında?** “Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statüğü 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. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya koşuluyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” denilmiştir.
- **İlgi (e) T.C. Sancaktepe Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü yazısında?** “İlgi yazınızda belirtilen; Kemal Türkler Mahallesi 551 ada, 1 ve 308 no’lu parsellerin bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin yapılması ve dini tesis olarak ayrılması kurumumuzca uygun görülmektedir.” denilmiştir.
- **İlgi (f) İGDAŞ Genel Müdürlüğü yazısında?** “Mevcut altyapı/üstyapı tesislerimizin etkilenmediği anlaşılmış olup 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Kurumumuz adına herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- **İlgi (g) İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında?** “Teklif ilişkin değerlendirmemiz 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi üzerine olup 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi 1/5000 ölçekli plan değişikliği onaylanarak tarafımıza tekrar başvurulması halinde değerlendirilecektir.” denilmiş olup, “... Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinde planlama alanından geçen 15.00m’lik imar yolunun iptal edilerek kuzeye kaydırılması bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmakta olup
- Mevcutta Altınay Sokak olarak yerinde açılmış olan imar yoluna ilişkin meri nazım-uygulama imar planları arasında uyumsuzluk bulunduğu, bu nedenle Altınay Sokak’ın teklif plan sınırı içerisine dâhil edilerek 1/1000 ölçekli meri imar planlarına uygun olarak 1/5000 ölçekli teklif planda da 15.00m en kesitte planlanması gerektiği,
- Konut Alanı artışına bağlı olarak bölgeye ilave trafik yükü geleceği
Belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- **İlgi (ğ) T.C. İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü yazısında?** “Bu nedenle; teklif edilen Sağlık Tesis Alanı imar uygulaması yapılarak Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında Hazineye tescil edilecek olan yerlerden ise plan paftasında veya plan notlarında 18. Madde uygulaması yapılacağı belirtilmesi, İmar Kanununun 18. Madde kapsamında değilse “Sağlık Tesis Alanında kalan kısmın tüm mülkiyet sorunları İlçe Belediyesi tarafından çözümlenerek Sağlık Bakanlığına tahsis edilmek üzere Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.” plan notlarının eklenmesi şartıyla söz konusu plan değişikliğinde sakınca görülmemektedir. Bunun mümkün olmaması halinde ise meri planda tescil harici alanda kalan Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun korunması gerekli görülmektedir.” denilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği çalışması ile; dere hattı üzerinde kalan 15m en kesitli yol Kuzeye, fiiliyatta kullanılan Kuğu Sokak güzergahına taşınmıştır. Altınay Sokak’ın 12m en kesitli olacak şekilde Kuğu Sokak’a bağlantısı sağlanmıştır. Dere İşletme Bandı sınırları içerisinde kalan alan Park Alanı olarak planlanmıştır. Planlanan Konut Alanı miktarının belirlenmesinde, Sancaktepe Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü’nün belirlediği imar uygulaması çalışması ile sorunun çözümlenmesi için gerekli minimum Konut Alanı

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/3 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127681
	İMAR KOMİSYONU	

hesabı dikkate alınmıştır. Belde Sokak, Kuğu Sokak ve Ziverbey Sokak'ın birleştiği kavşak bölgesi; Park Alanı oluşturulması ve Dini Tesis Alanı, Genel Otopark Alanı ve ada kenarlarının yeniden düzenlenmesi ile daha tanımlı ve fonksiyonel hale getirilmiştir.

Planlanan donatı alanları 15m en kesitli yol üzerinde erişilebilir ve Genel Otopark Alanı ile bütünleşik olarak bir arada tasarlanmıştır. Konut Alanının yapılaşma koşulları meri plan koşulları ile aynı olacak şekilde TAKS:0,40 KAKS:0,70 Ön Bahçe: 5m, Yan Bahçe: 3m, Ayrık Nizam 4 Kat olarak belirlenmiştir.

ALAN DAĞILIMI (m2)		
FONKSİYON	Meri Plan	Öneri Plan
KONUT	6,333	8,357
DİNİ TESİS ALANI	0	148
GENEL OTOPARK	2,099	773
B.H.A.	865	842
SAĞLIK TESİSİ	947	851
PARK	4,040	3,524
PASİF YEŞİL ALAN	0	374
YOL	11,362	10,778
TOPLAM	25,646	25,646

1/1000 ölçekli plan değişikliği alan dağılımı tablosu

Teklif plan değişikliği ile Konut Alanı 2024 m2 artmakta olup 40 kişilik nüfus artışı meydana gelmektedir.

Planın uygulanabilirliği ve eşitlik ilkesini sağlamak amacıyla İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün de görüşü doğrultusunda plan dâhilinde 18. Madde imar uygulaması yapılabileceğine ilişkin plan notu eklenmiştir.

İlgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi yazımız ekinde sunulmakta olup, konunun 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b. ve 14. maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI

Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan, Kemal Türkler Mah. 308 Parsel, 551 Ada 1 Parselin Bir Kısımı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, müdürlüğünden geldiği şekli ile komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.


Muzaffer KABAKCI
Komisyon Başkanı

Mehmet Şahin DELİKANLI
Başkan Vekili

Şahset AKANSU
Raportör

Şaban CEBİR
Üye

Erdoğan KARİP
Üye

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/4 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127682
	İMAR KOMİSYONU	

TEKLİFİN ÖZÜ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.12.2023 tarih 127682 sayılı teklif yazısı:

- İlgi :
- 14.03.2023 tarihli ve 93252 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı.
 - 11.07.2023 tarih 106219 sayılı Sancaktepe Belediyesi Başkanlık Oluru.
 - 24.10.2023 tarihli ve 119019 sayılı yazımız.
 - 28.11.2023 tarihli ve 20231487200 sayılı İBB İSKİ Genel Müdürlüğü yazısı.
 - Bila tarihli ve 2023.1815689 sayılı İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme D. Bşk. Deprem ve Zemin İnceleme Md. yazısı.
 - Bila tarihli ve 4413352 sayılı T.C. Sancaktepe Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü yazısı.
 - Bila tarihli ve E-29339913-205-272136 sayılı İGDAŞ Genel Müdürlüğü yazısı.
 - Bila tarihli ve 2023.1946370 sayılı İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı.
 - Bila tarihli ve 229511228 sayılı T.C. İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü yazısı.
 - 14.12.2023 tarihli ve 125546 sayılı yazımız.

TEKLİF

Sancaktepe Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile Kemal Türkler Mah. 308 no.lu parsel ve söz konusu parselin hissedarlarının evlerinin bulunduğu Belde Sokak'taki tescil dışı alanda imar uygulaması yapılması planlandığından bahisle, bu kapsamda Sarıgazi 308 no.lu parsel ve söz konusu tescil dışı alanı kapsayan bölgede plan tadilatı yapılması hususunda gereği talep edilmiştir.

Sorunun çözümüne yönelik olarak, söz konusu talep incelenmiş olup öncelikle 1/5000 ölçekli plan değişikliği gerektirdiğinden, fiili durum doğrultusunda plandaki 15m'lik yolun kaydırılması ve Altınay Sokak'ın 12m'ye düşürülmesine yönelik hazırlanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilen tadilat teklifi ile uyumlu olacak şekilde söz konusu Altınay Sokak'ın Kuğu Sokak'a bağlantısını da kapsayan, Kemal Türkler Mahallesi 308 parsel ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifleri hazırlanmıştır.

KONUM

Teklif konusu alan; Sancaktepe İlçesi, Kemal Türkler Mahallesinde yer almakta olup, kuzeyde Kuğu Sokak, batıda Osmangazi Caddesi, güneyde Öztürk Sokak ve doğuda Saksı Sokak arasında kalan alanı kapsamaktadır.

MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu, Kemal Türkler Mahallesi 308 parsel 9128 m² yüzölçümüne, 551 ada 1 parsel ise 2936 m² yüzölçümüne sahiptir.


Plan değişikliğine konu 308 parsel ve 551 ada 1 parsel hisseli şahıs mülkiyetindedir. Ayrıca planlama alanı içerisinde bir kısım tescil dışı alanlar bulunmaktadır.

Fiili durumda alanın ortasından Kuzeydoğu-Güneybatı eksenli dere hattı geçmektedir. Söz konusu dere hattı meri plandaki 15m'lik yol ile üst üste çakışmaktadır. Kemal Türkler Mahallesi 308 parsel ve 551 ada 1 parsel boş durumda olup 308 parselin hissedarları evlerini ruhsatsız bir şekilde parselin Güneyinde derenin karşı tarafındaki tescil dışı alana yapmışlardır. Alan içerisinde yaklaşık 20 adet yapı bulunmaktadır.

PLAN SÜRECİ

28.08.2009 tarih ve 2009-6035 TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiştir. 24.11.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca aynen onanmış ve 03.12.2009 tarih ve 2295969 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Belediyemize dağıtımı yapılmıştır.

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından çalışmalarına başlanan 1/1000 Ölçekli

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/4 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127682
	İMAR KOMİSYONU	

Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 29.12.2009 tarih ve 260211-4284 sayılı İmar ve Şehircilik müdürlüğü yazısı ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Sancaktepe Belediyesi Meclisi'ne iletilmiş, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih 2010/159 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir. Söz konusu plan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2010 tarih 266182-252 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilen 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 15.02.2010 tarihinde onaylanmıştır.

Sonrasında, planlama alanını kapsayan alanda 2013 yılında İSKİ Yönetmeliğinde yapılan değişiklik ile dere koruma bantlarının 10m'ye düşürülmesine ilişkin 50m dere koruma bandında kalan alanların yeniden planlanmasına yönelik 21.07.2014 t.t.li 1/5000 ölçekli ve 13.05.2016 t.t.li 1/1000 ölçekli Bir kısım Derelere Ait İmar Planı Değişiklikleri onaylanmıştır.

MER'İ PLAN DURUMU

1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planındaki Durum:

Kemal Türkler Mah. 308 no.lu parsel; 21.07.2014 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planındaki Bir Kısım Derelere Ait Nazım İmar Planı Değişikliğinde kısmen Park, kısmen Yol ve kısmen Dere İşletme Bandı fonksiyonlarında kalmakta, Belde Sokak üzerinde 308 parsel malikleri tarafından işgal edilen tescil dışı alanda ise söz konusu 1/5000 ölçekli plan değişikliğinde Park Alanı planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planındaki Durum:

Kemal Türkler Mah. 308 no.lu parsel; 13.05.2016 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planındaki Bir Kısım Derelere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ise kısmen Açık Otopark, kısmen Park, kısmen TAKS:0,40 KAKS:0,70 Ön Bahçe:3m Yan Bahçe:5m Ayrık Nizam 4 Kat Konut Alanı ve kısmen Yol fonksiyonlarında kalmaktadır. Belde Sokak üzerinde 308 parsel malikleri tarafından işgal edilen tescil dışı alanda ise söz konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde Park, Belediye Hizmet Alanı, Açık Otopark ve Sağlık Tesis Alanı fonksiyonları yer almaktadır.

PLANIN GEREKÇESİ

Sancaktepe Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile Kemal Türkler Mah. 308 no.lu parsel ve söz konusu parsel hissedarlarının yanlış yerde evlerini yapmış olduğu Belde Sokak'taki tescil dışı alanda imar uygulaması yapılması planlandığından bahisle, bu kapsamda Sarıgazi 308 no.lu parsel ve söz konusu tescil dışı alanı kapsayan bölgede plan tadilatı yapılması hususunda gereği talep edilmiştir.


Sorunun çözümüne yönelik olarak, söz konusu talep incelenmiş olup öncelikle 1/5000 ölçekli plan değişikliği gerektirdiğinden, fiili durum doğrultusunda plandaki 15m'lik yolun kaydırılması ve Altınay Sokak'ın 12m'ye düşürülmesine yönelik hazırlanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilen tadilat teklifi ile uyumlu olacak şekilde söz konusu Altınay Sokak'ın Kuğu Sokak'a bağlantısını da kapsayan, Kemal Türkler Mahallesi 308 parsel ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin Müdürlüğümüzce hazırlanması hususunda ilgi (b) Sancaktepe Belediyesi Başkanlık Oluru alınmıştır.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Teklif plan değişikliğine ilişkin ilgi (c) yazımız ile kurumlardan görüş talep edilmiştir.

Süresi içerisinde tarafımıza ulaşmayan İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan D. Bşk., Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü görüşüne ilişkin ilgi (h) yazımız ile tekrar görüş talep edilmiş ancak bu yazı tarihi itibarıyla henüz tarafımıza ulaşmamıştır.

- İlgi (ç) İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısında?** "...Netice olarak ile Sancaktepe İlçesi, Kemal Türkler Mahallesi 308 parsel, 551 ada 1 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alana yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifleri, meri plan nüfusunu arttırdığından dolayı ilgi (b) Yönetmelik ve ilgi (c) Yönerge hükümlerine göre uygun bulunmamıştır. İçmesuyu havzalarımızın sürdürülebilir su kaynakları olarak korunabilmesi için idareimiz olumlu görüşü bulunmayan imar planlarının onaylanmaması ve


 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/4 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127682
	İMAR KOMİSYONU	

uygulanmaması gerekmektedir.” denilmiştir.

- İlgi (d) İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısında?** “Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, 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. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya koşuluyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” denilmiştir.
- İlgi (e) T.C. Sancaktepe Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü yazısında?** “İlgi yazınızda belirtilen; Kemal Türkler Mahallesi 551 ada, 1 ve 308 no’lu parsellerin bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin yapılması ve dini tesis olarak ayrılması kurumumuzca uygun görülmektedir.” denilmiştir.
- İlgi (f) İGDAŞ Genel Müdürlüğü yazısında?** “Mevcut altyapı/üstyapı tesislerimizin etkilenmediği anlaşılmış olup 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Kurumumuz adına herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- İlgi (g) İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında?** “... Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinde planlama alanından geçen 15.00m’lik imar yolunun iptal edilerek kuzeye kaydırılması bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmakta olup
- Mevcutta Altınay Sokak olarak yerinde açılmış olan imar yoluna ilişkin meri nazım-uygulama imar planları arasında uyumsuzluk bulunduğu, bu nedenle Altınay Sokak’ın teklif plan sınırı içerisine dâhil edilerek 1/1000 ölçekli meri imar planlarına uygun olarak 1/5000 ölçekli teklif planda da 15.00m en kesitte planlanması gerektiği,
- Konut Alanı artışına bağlı olarak bölgeye ilave trafik yükü geleceği
Belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- İlgi (ğ) T.C. İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü yazısında?** “Bu nedenle; teklif edilen Sağlık Tesis Alanı imar uygulaması yapılarak Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında Hazineye tescil edilecek olan yerlerden ise plan paftasında veya plan notlarında 18. Madde uygulaması yapılacağı belirtilmesi, İmar Kanununun 18. Madde kapsamında değilse “Sağlık Tesis Alanında kalan kısmın tüm mülkiyet sorunları İlçe Belediyesi tarafından çözümlenerek Sağlık Bakanlığına tahsis edilmek üzere Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.” plan notlarının eklenmesi şartıyla söz konusu plan değişikliğinde sakınca görülmemektedir. Bunun mümkün olmaması halinde ise meri planda tescil harici alanda kalan Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun korunması gerekli görülmektedir.” denilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan 1/5000 ölçekli teklif plan değişikliği çalışması ile; dere hattı üzerinde kalan 15m en kesitli yol Kuzeye, fiiliyatta kullanılan Kuğu Sokak güzergahına taşınmıştır. Altınay Sokak’ın 12m en kesitli olacak şekilde Kuğu Sokak’a bağlantısı sağlanmıştır. Dere İşletme Bandı sınırları içerisinde kalan alan Park Alanı olarak planlanmıştır. Planlanan Konut Alanı miktarının belirlenmesinde, Sancaktepe Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü’nün belirlediği imar uygulaması çalışması ile sorunun çözümlenmesi için gerekli minimum Konut Alanı hesabı dikkate alınmıştır.

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/4 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127682
	İMAR KOMİSYONU	

Planlanan donatı alanları 15m en kesitli yol üzerinde erişilebilir ve Genel Otopark Alanı ile bütünleşik olarak bir arada tasarlanmıştır. Planlanan Konut Alanlarının nüfus yoğunluğu meri plan koşulları ile aynı olacak şekilde K1 rumuzlu brüt yoğunluk 150 ki/ha olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	Adet	Alan (m2)
PARK	2	5997.78
OTOPARK	1	511.72
SAGLIK ALANI	1	839.24
BHA	1	841.57
KONUT	3	10096.88

1/5000 ölçekli öneri plan değişikliği alan dağılımı tablosu

İlgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi yazımız ekinde sunulmakta olup, konunun meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı durumu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b. ve 14. maddelerine göre incelenmek ve hakkında tavsiye karar alınmak üzere Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI

Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan Kemal Türkler Mah. 308 Parsel, 551 Ada 1 Parselin Bir Kısımı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik tavsiye niteliğindeki kararımızın, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b ve 14. maddeleri gereği İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne iletilmesi komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

Muzaffer KABAKCI
Komisyon Başkanı

Mehmet Şahin DELİKANLI
Başkan Vekili

Şahset AKANSU
Raportör

Şaban CEBİR
Üye

Erdoğan KARİP
Üye

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU RAPORU

RAPOR NO : 2024/1
TARİHİ : 03.01.2024

TEKLİFİN ÖZÜ : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 27.11.2023 Tarih ve 123369 Sayılı Sosyal Denge Sözleşmesi Yapma Yetkisi hakkındaki teklifi 02.01.2024 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

MÜDÜRLÜK TEKLİFİ : Bilindiği üzere, 4688 sayılı Kamu Görevlileri Sendikaları Kanununun Mahalli İdarelerde Sözleşme İmzalanması başlıklı 32. Maddesinde (Değişik: 4/4/2012-6289/22 md.); “27/6/1989 tarihli ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin ek 15 inci maddesi hükümleri çerçevesinde sosyal denge tazminatının ödenmesine belediyelerde belediye başkanının teklifi üzerine belediye meclisince, il özel idaresinde valinin teklifi üzerine il genel meclisince karar verilmesi halinde, sözleşme döneminde verilecek sosyal denge tazminatı tutarını belirlemek üzere ilgili mahalli idarede en çok üyeye sahip sendikanın genel başkanı veya sendika yönetim kurulu tarafından yetkilendirilecek bir temsilcisi ile belediyelerde belediye başkanı, il özel idaresinde vali arasında toplu sözleşme sürecinin tamamlanmasını izleyen üç ay içerisinde sözleşme yapılabilir. Bu sözleşme bu Kanunun uygulanması bakımından toplu sözleşme sayılmaz ve bu kapsamda Kamu Görevlileri Hakem Kuruluna başvurulamaz.

Yapılacak sözleşme, toplu sözleşme dönemi ile sınırlı olarak uygulanır ve sözleşme süresi hiçbir şekilde izleyen mahalli idareler genel seçimi tarihini geçemez. Mahalli idareler genel seçim tarihini izleyen üç ay içerisinde de toplu sözleşme dönemiyle sınırlı olmak üzere sözleşme yapılabilir. Bu sözleşmeye dayanılarak yapılan ödemeler kazanılmış hak sayılmaz.” hükmü getirilmiştir.

Bu itibarla Başkanlığımızda görev yapan Kamu Personeline 2024 yılında sosyal denge tazminatı ödenmesi, ödenecek tutar ile sözleşme içeriğinin belirlenmesi ve yetkili sendika ile Sosyal Denge Tazminatı Sözleşmesi imzalanması hususunda;

Makamımızca da uygun görülmesi halinde Belediye Başkanına yetki verilmesi için yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 27.11.2023 Tarih ve 123369 Sayılı Sosyal Denge Sözleşmesi Yapma Yetkisi hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

Av.Ercan KADER
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

Halit ÖTÜN
Üye

Muzaffer ERDOĞAN
Üye

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU RAPORU

RAPOR NO : 2024/2
TARİHİ : 03.01.2024

TEKLİFİN ÖZÜ : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 27.11.2023 Tarih ve 123365 Sayılı Denetimli Serbestlik hakkındaki teklifi 02.01.2024 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

MÜDÜRLÜK TEKLİFİ : Bilindiği üzere, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 49 uncu maddesinde tarif edilen kısa süreli hapis cezalarına yaptırım seçeneklerinden 50/f maddesi ile gönüllü olmak koşuluyla kamuya yararlı bir işte çalıştırma olarak öngörülmüştür. Aynı yönde olmak üzere, iki yıldan daha az ceza alan mahkûmların hükümlülük sürelerin yarısını iyi halli geçirmiş olmaları şartıyla kalan sürelerinin kamuya yararlı bir işte çalıştırılarak tamamlanmasına mahkemece karar verilebilir" hükmüne ve 5275 sayılı kanunun "Kamuya yararlı bir işte çalıştırma" başlıklı 105/2 maddesi; "Denetimli serbestlik ve yardım merkezleri, bölgelerinde bulunan bu tür kurumlardan hükümleri ne suretle çalıştırabileceklerine dair bilgi alırlar ve hizmetler listesini oluştururlar" hükmüne amirdir.

5275 sayılı Ceza ve Güvenlik Tedbirlerinin İnfazı Hakkında Kanununun 105'nci maddesi ve Denetimli Serbestlik Hizmetleri Yönetmeliğinin 50'nci maddesi gereğince, Kartal Denetimli Serbestlik Müdürlüğü ile Belediyemiz arasında 2024 yılında ücretsiz hükümlü çalıştırılmaya ilişkin İşbirliği Protokolü yapılabilmesi için Belediye Başkanına protokol imzalama yetkisi verilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 38'nci maddesinin (g) fıkrası ve 75'nci maddesinin (a) fıkrası uyarınca Belediye Başkanına protokol imzalama yetkisi verilebilmesine ilişkin yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 27.11.2023 Tarih ve 123365 Sayılı Denetimli Serbestlik hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.


Av.Ercan KADER
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

Halit ÖTÜN
Üye

Muzaffer ERDOĞAN
Üye

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/5 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127683
	İMAR KOMİSYONU	

TEKLİFİN ÖZÜ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.12.2023 tarih 127683 sayılı teklif yazısı:

- İlgi :
- 25.09.2023 tarih 61301 referans numaralı dilekçe ve ekleri.
 - 18.08.2023 tarih 184476 İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü yazısı.
 - 11.09.2023 tarih 20231111630 sayılı İBB İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısı.
 - 20.09.2023 tarih 2349 sayılı İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan Dairesi Başkanlığı Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü.
 - Bila tarih 1394576 sayılı İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü yazısı.
 - Bila tarih 1538376 sayılı İBB Emlak yönetimi Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü yazısı.

TALEP

İlgi (a) dilekçe ile, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 635 ada 10 sayılı parselin yer aldığı bölge mer'i imar planındaki yapılaşma şartları ve fonksiyon alan büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik yapılmadan, uygulama kolaylığının sağlanması amacıyla eşdeğer alan büyüklüğü korunarak fonksiyonlar arasında yer değişikliği yapılmasını içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğidir.

MÜLKİYET, MEVCUT DURUM

Teklif konusu Yenidoğan Mahallesi, 635 ada, 10 parsel hisseli şahıs parseli olup, güneyinde Beyazıt Sokak, kuzeyinde Gün Sokak, doğu ve batı istikametinde konut yapılaşması olan parseller ile sınırlıdır. Mevcutta 2 katlı yapı yer almaktadır.

MERİ İMAR PLANLARINDAKİ DURUM


Yenidoğan Mahallesi, 635 ada, 10 parsel 24.11.2009 t.t.'li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen K2 (190 kişi/ha) Konut Alanı, kısmen Park Alanı lejandında, 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen TAKS:0,40, KAKS:0,90, Ayrık Nizam, 4 Kat yapılanma koşullarında Konut Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen 7,00 kısmen 10,00 metre en kesitli Yol Alanında kalmaktadır.

PLAN SÜRECİ:

28.08.2009 tarih ve 20096035 TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiş, 24.11.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca aynen onanmış ve 03.12.2009 tarih ve 2295969 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Belediyemize dağıtım yapılmıştır.

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından çalışmalarına başlanan 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 29.12.2009 tarih ve 2602114284 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ile değerlendirilmek üzere Sancaktepe Belediyesi Meclisi'ne iletilmiş, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih 2010/159 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir. Söz konusu plan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2010 tarih 266182252 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilen 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen kabul edilmiş, Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 15.02.2010 tarihinde onaylanmıştır.

Yenidoğan Mahallesi, 635 ada, 10 parsel 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen TAKS:0,40, KAKS:0,90, Ayrık Nizam, 4 Kat yapılanma koşullarında Konut Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen 7,00 kısmen 10,00 metre en kesitli Yol Alanında kalmakta olup İlgi (a) dilekçe ile 1/1000 ölçekli Uygulama

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/5 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127683
	İMAR KOMİSYONU	

İmar Planı değişikliği teklifine ait ilgi (b), (c), (d), (e), (f) kurum görüşleri, tarafımıza iletilmiştir.

KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:


İlgi (b) İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü yazısında, "... Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları" na göre, "UA" (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alan sınırları içinde kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda, "UA" (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alanlar için, "Her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle, uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır. Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır" denilmekte olup, ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüd çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden 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. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 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." denilmiştir.

İlgi (c) İBB İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısında, "...Taslak plan değişikliği teklifi alanı Ömerli Baraj Havzası'nın uzun (2000m-5000m) mesafeli koruma alanında kalmakta olup, dere ıslah ve dere işletme bandı dışında kalmaktadır.... 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği' nin 6.9.e maddesi ve 08.06.2015 tarihli İçme Suyu Havzaları Yönergesi' nin 8.3 maddesi gereği nüfus yoğunluğunu arttırıcı olmamak kaydıyla İdaremiz uygulamalarında esas alınan meri planlarda plan değişikliği yapılabilmektedir. Taslak plan değişikliği teklifi meri plan nüfusunu etkilememektedir. Söz konusu alana ait mevcut altyapı tesislerimizi içerir pafta yazımız ekinde gönderilmekte olup, yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait yazımız ekinde gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli, hatlarımızın geçtiği güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır. Netice olarak; Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 635 ada 10 parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmelik hükümlerine uygun olup, ilgili kurumlar tarafından onaylanması halinde İdaremizce esas alınacaktır." denilmiştir.

İlgi (d) İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan Dairesi Başkanlığı Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü yazısında "... Bahse konu 635 ada 10 parselde yer alan "Konut Alanı" nı ikiye bölen "Park Alanı" fonksiyonunun bütünlük sağlayacak şekilde kuzeye taşınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı teklifi hususunda kurum görüşümüz istenmektedir. Söz konusu plan dosyasında yapılan inceleme sonucu, yer değişikliği teklifi ile hem "Park Alanı" fonksiyonunda hem de "Konut Alanı" fonksiyonunda bütünlük sağlandığı, yeşil alan miktarının aynen korunduğu ve yapılaşma şartlarında herhangi bir artışa gidilmediği görüldüğünden, **donatı alanlarının tamamının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla komisyonumuzca uygun görülmektedir.**" denilmiştir.

İlgi (e) İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü yazısında "... Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, kısmen TAKS: 0.40 KAKS: 0.90 (5/A-4/3) yapılaşma şartında Konut Alanı(2812m²), kısmen de Park Alanı ve Yol Alanı(1640m²) olarak planlanmış olan Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 635 ada 10 parselde yapılaşma şartları ve fonksiyon alan büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik yapılmadan, Konut ve Park fonksiyonları arasında yer değişikliği yapılmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Teklifi;

- ilave inşaat alanı getirilmemesi,

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/5 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127683
	İMAR KOMİSYONU	

- meri plandaki yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması,
- meri imar planına uygun olarak yollardan çekme mesafesi bırakılması ve yoldan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden zemin altında da bu mesafeye uyulması, şartlarıyla **bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır.**” denilmiştir.

İlgi (f) İBB Emlak yönetimi Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü yazısında “...Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Ayrıca, söz konusu alanda “Park Alanı”, fonksiyonu azaltıldığında, 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 3. bendinin (b) fıkrasında belirtilen “İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: 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...” ifadesi gereğince eş değer alan belirlenmesi halinde bu alanın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesinin 8. bendi “Çevre kirliliği oluşturmeyen mevcut veya ilave ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, öncelikle söz konusu hizmetleri yürütmekle yükümlü kurum ve kuruluşların varsa kendi mülkiyeti veya tasarrufundaki alanlar üzerinde planlanması esastır.” gereğince mümkün olabildiğince mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazların üzerine yerleştirilmesi, oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerinin asgari düzeyde tutulması açısından önem arz etmektedir. Bununla birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine “**İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.**” şeklinde plan notu işlenmesi hususunda.” denilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

İlgi (a) dilekçeye istinaden, söz konusu bölge müdürlüğümüzce incelendiğinde, Sancaktepe ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 635 ada, 10 parsel 24.11.2009 t.t.’li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen K2 (190 kişi/ha) Konut Alanı, kısmen Park Alanı lejandında, 15.02.2010 t.t.’li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen TAKS:0,40, KAKS:0,90, Ayrık Nizam, 4 Kat yapılanma koşullarında Konut Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen 7,00 kısmen 10,00 metre en kesitli Yol Alanında kalmaktadır. Bahse konu plan değişikliği teklifi meri plandaki Park Alanı ve Konut Alanı fonksiyonu alansal büyüklüğü ve meri imar planındaki yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan alansal bütünlüğün sağlanmasını amaçlayan **fonksiyonlar arası yer değişikliğini** içermektedir. Fonksiyonların yer değişikliği ile Park Alanında da bütünlük ve süreklilik sağlanmıştır.

İlgilisince hazırlanan ilgi (a) dilekçe ekinde sunulan Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 635 ada 10sayılı parselde ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde sunulmakta olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b. ve 14. maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere üzere Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI

İlgilisince hazırlanan Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 635 Ada, 10 Sayılı Parsel İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi incelenmiş olup, söz konusu teklif komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisine arz olunur.

Muzaffer KABAKCI
Komisyon Başkanı

Mehmet Şahin DELİKANLI
Başkan Vekili

Şahset AKANSU
Raportör

Şaban CEBİR
Üye

Erdoğan KARİP
Üye

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU RAPORU

RAPOR NO : 2024/3
TARİHİ : 03.01.2024

TEKLİFİN ÖZÜ : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 21.12.2023 Tarih ve 126630 Sayılı Kadro İptal İhdas hakkındaki teklifi 02.01.2024 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

MÜDÜRLÜK TEKLİFİ : Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmeliğin 11' maddesine istinaden 657 sayılı kanununa tabi memurlarımızdan kazanılmış hak aylık derecesi istihdam edildiği kadro derecesinin ilerisine geçmiş olanların özlük haklarının korunabilmesi için kadro derecelerinin değiştirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Mezkûr yönetmeliğin ilgili maddesine istinaden hazırlanan dolu kadro değişiklik teklifimizin görüşülerek karara bağlanabilmesi için yazımız ve eklerinin Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim

KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 21.12.2023 Tarih ve 126630 Sayılı Kadro İptal İhdas hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

Av.Ercan KADER
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

Halit ÖTÜN
Üye

Muzaffer ERDOĞAN
Üye

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU RAPORU

RAPOR NO : 2024/4
TARİHİ : 03.01.2024

TEKLİFİN ÖZÜ : Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 29.11.2023 Tarih ve 123714 Sayılı Park İsim Talebi hakkındaki teklifi 02.01.2024 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

MÜDÜRLÜK TEKLİFİ : İlçemiz Osmangazi Mahallesi, Merve Mahallesi, Safa Mahallesi ve Sarıgazi Mahallesinde 2023 yılı yatırım programımızda yapmış olduğumuz çocuk bahçelerine ilgi yazı ekinde sunulan alternatif isimlerin verilmesi ile ilgili olarak, 5393 sayılı yasanın 18/n ve 81. maddesine göre isim verilmesi hususunda karar alınması için yazımızın Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim.

KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI : Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 29.11.2023 Tarih ve 123714 Sayılı Park İsim Talebi hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

İlçemiz sınırları içerisinde;

- 1- Osmangazi Mahallesi Mimar Sinan Caddesi Akran Sokak – 7796 Ada-17-5 Parsel’de bulunan Çocuk Bahçesine “**Mimar Sinan Çocuk Bahçesi**” isminin verilmesi,
- 2- Sarıgazi Mahallesi Zaim Caddesi 285,286,287,288 Parsel’de bulunan Çocuk Bahçesine “**Murat Şit Çocuk Bahçesi**” isminin verilmesi,
- 3- Merve Mahallesi Dumlupınar Caddesi 1633 Parsel’de bulunan Çocuk Bahçesine “**Dumlupınar Çocuk Bahçesi**” isminin verilmesi,
- 4- Safa Mahallesi Sancaktar Caddesi Sardunya Sokak 689 Ada – Park Parsel’de bulunan Çocuk Bahçesine “**Sardunya Çocuk Bahçesi**” isminin verilmesi, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/n ve 81.maddeleri gereğince komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

Av.Ercan KADER
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

Halit ÖTÜN
Üye

Muzaffer ERDOĞAN
Üye

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU - İMAR KOMİSYONUNUN ORTAK RAPORU

RAPOR NO : 2024/5
TARİHİ : 03.01.2024

TEKLİFİN ÖZÜ : İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28.12.2023 Tarih ve 127680 Sayılı Otopark Bedeli hakkındaki teklifi 02.01.2024 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

MÜDÜRLÜK TEKLİFİ :

İlgi : a) 17.11.2023 tarihli ve 47766670-100/122271 sayılı Fen İşleri Müdürlüğü yazısı.
b) 13.12.2023 tarihli ve 77316 sayılı dilekçe.
c) 13.12.2023 tarihli ve 77466 sayılı dilekçe.

12.08.2023 tarih ve 32277 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Madde 1'de "MADDE 1- 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliğinin 4 üncü maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

*(2) Afetlere hazırlık kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapıların bulunduğu parsellerde yeni yapılacak yapıların otopark ihtiyacının çözümünde; Otopark Yönetmeliğinde belirtilen usuller herhangi bir öncelik sırası olmadan uygulanabileceği gibi otopark bedeline ve bu bedelin hesabına esas **asgari otopark miktarlarına ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla ruhsat vermeye yetkili idaresince meclis kararı alınmak suretiyle farklı usuller de belirlenebilir.***

Bu doğrultuda;

1-Afetlere hazırlık kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapılarda; Cephesi 9 metreden veya alanı 250 m²'den küçük olan parsellerde otopark ihtiyacının ilgilinin talebi doğrultusunda otopark bedelinin %25'inin yapı ruhsatı başvuru sırasında ödenmesi kaydı ile bölge veya genel otoparkta karşılanır.

2-Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın, Otopark Yönetmeliğinde belirtilen en az ölçülerdeki; park alanı, park etme düzeni, dönüş çapı, manevra alanı ve servis yolu alanlarının, tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığının veya otopark rampasının Otopark Yönetmeliğe göre en çok eğim kullanılmasına rağmen parsel sınırından itibaren binanın derinliği boyunca ve buna ilave olarak derinliğe dik en fazla bir cephesi boyunca sağlanamadığının bir teknik raporla idarece tespiti sonucu ;

a) %50 azaltılması sonucu oluşan otopark âdetinin kısmen sağlanması durumunda kalan otopark âdetinin ilişkin bedelin %25'ini yapı ruhsatı başvuru sırasında ödenmesi kaydı ile bölge veya genel otoparkta karşılanır.

b)Otopark ihtiyacının tamamının ilgilinin talebi doğrultusunda otopark bedelinin %25'ini yapı ruhsatı başvuru sırasında ödenmesi kaydı ile bölge veya genel otoparkta karşılanır.

3-Afetlere hazırlık kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapıların bulunduğu taşınmazların tevhidî durumunda;

Otopark Yönetmeliğinde belirtilen en az ölçülerdeki; park alanı, park etme düzeni, dönüş çapı, manevra alanı ve servis yolu alanlarının, tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığının veya otopark rampasının Otopark Yönetmeliğe göre en çok eğim kullanılmasına rağmen parsel sınırından itibaren binanın derinliği boyunca ve buna ilave olarak derinliğe dik en fazla bir cephesi boyunca kısmen veya tamamen sağlanamadığının bir teknik raporla idarece tespiti sonucu ilgilinin talebi doğrultusunda otopark bedelinin %25'inin yapı ruhsatı başvuru sırasında ödenmesi kaydı ile bölge veya genel otoparkta karşılanır.

Yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde söz konusu yönetmelik maddesine istinaden ilçemizin otopark bedelini belirlemek amacıyla bölgede yapımı tamamlanan Belediye Hizmet Binası Yanı Zemin altı Otopark, ilgi(a) yazı ve ilgi dilekçeler esas alınarak değerlendirme yapılmıştır. Söz konusu 1 araçlık otopark bedeli 960000 tl olarak belirlenmiş olan Otopark Ücret Tarifesi Teklifi Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ VE KARARI

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28.12.2023 tarih ve 127680 Sayılı Otopark Bedeli hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

2024 yılının 2.Yarisında tekrar değerlendirilmek üzere bir araçlık otopark bedelinin 500.000,00-TL (Beşyüzbintürklirası) olarak uygulanması, bu ücret tarifesinden faydalanan projelerde 6306 sayılı yasadan kaynaklanan istisnalardan ve muafiyetlerden faydalanamaz şeklinde komisyonlarımızca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU

Av.Ercan KADER
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ
Raportör

Halit ÖTÜN
Üye

Muzaffer ERDOĞAN
Üye

İMAR KOMİSYONU


Muzaffer KABAKCI
Komisyon Başkanı

Mehmet Şahin DELİKANLI
Başkan Vekili

Şahset AKANSU
Raportör

Şaban CEBİR
Üye

Erdoğan KARİP
Üye

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/6 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127684
	İMAR KOMİSYONU	

TEKLİFİN ÖZÜ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.12.2023 tarih 127684 sayılı teklif yazısı:

- İlgi :
- 25.11.2022 tarih ve E-3712319 sayılı İstanbul Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü yazısı.
 - 08.12.2022 tarih ve 80830 sayılı Başkanlık Oluru.
 - 09.02.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Sancaktepe Belediyesi Meclis Kararı.
 - 23.10.2023 tarih 2023.1686170 sayılı İBB İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ve ekleri.
 - Bila tarih ve E-229176287 sayılı İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü itiraz yazısı.

İTİRAZ KONUSU

01.11.2023-30.11.2023 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıya çıkarılmış olan UİP-341007938 Plan İşlem Numaralı "Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, 188 parselin bir kısmı ve 1897 parsel ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği" ne askı süresi içerisinde ilgi (e) yazı ile "...mülkiyeti Sancaktepe Belediyesi ait; Sancaktepe 4 Nolu Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonunun üzerinde hizmet verdiği, 1897 parsel sayılı taşınmazın yazımız eki krokide işaretli kısmının Sağlık Tesis Alanı olarak planlanması veya imar plan notlarına "Spor Tesis Alanı fonksiyonunda Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu bulunabilir" plan notunun eklenmesi..." şeklinde itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM

0/188 parsel 13.844,00 m2 yüzölçümlü Tarla vasfında, 0/1897 parsel 495,60 m2 yüzölçümlü Arsa vasfında olup, taşınmazların tamamı Sancaktepe Belediyesi adına kayıtlıdır.


Fiili durumda 188 parsel üzerinde Gençlik ve Spor Bakanlığı, İstanbul Gençlik ve Spor İl Müdürlüğüne ait Jimnastik Eğitim Merkezi bulunmakta, 1897 parselde ise Sancaktepe 4 nolu Acil Sağlık Hizmetleri İstasyon bulunmaktadır.

PLAN SÜRECİ

28.08.2009 tarih ve 2009-6035 TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiştir. 24.11.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca aynen onanmış ve 03.12.2009 tarih ve 2295969 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Belediyemize dağıtım yapılmıştır.

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından çalışmalarına başlanan 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 29.12.2009 tarih ve 260211-4284 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Sancaktepe Belediyesi Meclisi'ne iletilmiş, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih 2010/159 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir. Söz konusu plan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2010 tarih 266182-252 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile tadilen kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 15.02.2010 tarihinde onaylanmıştır.

12.07.2013 tarih ve 709820/8306 sayılı Başkanlık Talebi ile; 24.11.2009 t.t. li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında Kapalı ve açık Semt Spor Tesis Alanı olarak planlanmış olan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Meclis Mahallesi 8 ada 1 parselin Mesleki ve Teknik Eğitim Tesis alanı; Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış olan mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Emek Mahallesi, 188 parselin ise Kapalı ve Açık Semt Spor Tesis Alanı olacak şekilde plan değişikliği yapılması talep edilmiş, söz konusu talebe istinaden yapılan inceleme neticesinde 24.11.2009 t.t. li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı ve 15.02.2010 t.t. li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanın; 188 parselin kuzeyinde yer alan ve mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait 1897 parselde de devam ettiği görülmüş olup, plan değişikliğinin 1897 parseli de kapsayacak şekilde ele alınmasını planlama bütünlüğü açısından daha uygun olacağı sonucuna varılarak, 19.07.2013 tarih ve 712897-371 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda; 24.11.2009 t.t. li 1/5000 ölçekli Sancaktepe

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/6 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127684
	İMAR KOMİSYONU	

Nazım İmar Planı'nda Meclis Mahallesi 8 ada 1 parselin kısmen Kapalı ve Açık Semt Spor Tesis Alanında kalan fonksiyonunun Mesleki ve Teknik Eğitim Tesis Alanına; Emek Mahallesi 188 parsel ve 1897 parselin kısmen Belediye Hizmet Alanında kalan fonksiyonunun ise Kapalı ve açık Semt Spor Tesis Alanı fonksiyonuna alınmasına ilişkin hazırlan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik teklifi, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.10.2013 tarih ve 1925 sayılı kararı ile tadilen uygun görülerek 27.10.2013 günle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onanarak yürürlüğe girmiştir.

Başkanlığımızca, 27.10.2013 t.t. li Sancaktepe İlçesi, 188 ve 1897 parsellerin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda, 15.02.2010 t.t. li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında Emek Mahallesi, 188 ve 1897 sayılı parsellerin Belediye Hizmet Alanında kalan fonksiyonlarının Kapalı ve Açık Spor Tesis Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan ve 09.05.2014 tarih ve 2014/71 sayılı Sancaktepe Belediye Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 11.09.2014 tarih ve 1274 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun görülerek İstanbul Belediye Başkanınca 13.09.2014 tarihinde onanarak yürürlüğe girmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından, 11.05.2012 tarih 6632 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.g maddesinde 24.01.2013 tarihinde yapılan değişiklik kapsamında plan revizyonu gerektiren İstanbul genelindeki 50 metrelik derelere yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planındaki Bir Kısım Derelere Ait Nazım İmar Planı Değişikliği, 17.07.2014 tarih 1058 sayılı İstanbul Büyükşehir Meclis Kararı ile uygun görülerek 21.07.2014 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Başkanlığımızca, 21.07.2014 tarihinde onanan Sancaktepe Nazım İmar Planındaki Bir Kısım Derelere Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planındaki Bir Kısım Derelere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, Sancaktepe Belediye Meclisininin 11.12.2015 tarih ve 2015/125 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiş olup, 13.05.2016 tarih ve 896 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile tadilen uygun görülerek 13.05.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onanarak yürürlüğe girmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği kapsamında plan revizyonu gerektiren içme suyu havza dereleri ile yetki dahilinde İSKİ Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü'nce iletilen diğer dere ıslah projeleri doğrultusunda İstanbul genelinde güncel dere ve dere koruma bantlarının imar planlarına işlenmesi kapsamında 18.03.2019 gün ve 2018-9983-2297 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 17.12.2020 tarih ve 2020/1304 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun bulunarak 22.12.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanarak yürürlüğe girmiştir.

MER'İ PLAN DURUMU

1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planındaki Durum:

188 ve 1897 parseller; 24.11.2009 - 22.10.2013 – 22.12.2020 t.t. li 1/5000 ölçekli mer'i Nazım İmar Planlarında; kısmen "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" kısmen "Dere İşletme Bandı" kısmen "Park Alanı" kısmen de "Yol Alanı" lejantında kalmaktadır.

1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planındaki Durum:

13.09.2014 – 13.05.2016 – 22.12.2020 t.t. li 1/1000 ölçekli mer'i Uygulama İmar Planlarında;


- 188 parsel; kısmen "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" kısmen "Spor Tesis Alanı" kısmen "Dere Islah ve İşletme Bandı (Park Alanı)" kısmen "Park Alanı" kısmen de "Yol Alanı",
- 1897 parsel; kısmen "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" kısmen "Dere Islah ve İşletme Bandı (Park Alanı)" kısmen "Park Alanı" kısmen de "Yol Alanı" lejantında kalmaktadır.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgi (e) yazı askı süresi içinde yapılan itiraz kapsamında değerlendirildiğinden kurum görüşü talep edilmemiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Müdürlüğümüzce, ilgi (e) İl Sağlık Müdürlüğü itirazı incelendiğinde;

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/6 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127684
	İMAR KOMİSYONU	

İtiraza konu 1897 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan Sancaktepe 4 Nolu Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonunun mer'i 15.07.2023 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği öncesinde yürürlükte olan 24.11.2009 - 22.10.2013 - 22.12.2020 t.t. li 1/5000 ölçekli Nazım ve 13.09.2014 - 13.05.2016 - 22.12.2020 t.t. li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında “**12 m. en kesitli Yol Alanı**” olarak planlandığı,

Tasarrufu Gençlik ve Spor Bakanlığı, İstanbul Gençlik ve Spor İl Müdürlüğüne ait İlçemiz, Sarıgazi Yukarı Dudullu Mahallesi, 188 parselde bulunan Cimnastik Eğitim Merkezinin arka cephesindeki boş alana Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından Cimnastik Salonu yapılması planlandığı bu sebeple bahse konu parsellerin planda yol olarak gözüken kısımlarının İmar Planı Değişikliği yapılarak kaldırılmasına yönelik gerekli çalışmaların yapılması hususunda gereği talep edildiği,

Mülkiyeti Başkanlığımıza ait olan 118 ve 1897 parsel taşınmazlarda kısmen yer alan 12 m. ve 10 m. en kesitli yolların mevcut kullanımlarının bulunmadığı anlaşılarak, Emek Mahallesi, 188 ve 1897 parsellerde bulunan 12 m. ve 10 m. en kesitli yolların iptal edilerek, 12 m. en kesitli yol aksının sürekliliğinin sağlanabilmesi amacıyla 188 parselin doğusunda bulunan 10 m. en kesitli yolun ve 188 parselin güneyinde bulunan 7 m. en kesiti yaya yolunun genişletilerek 12 m. olacak şekilde yeniden düzenlenmesi, iptal edilen yol alanlarının Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı ve Park Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin yapılarak, 15.07.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanarak yürürlüğe girdiği,

Söz konusu değişikliğin kamu yararı taşıdığı,

İlgi (e) itiraz ile talep edilen, halihazırda mevcut bulunan “Sancaktepe 4 Nolu Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonunun” bulunduğu alanına sağlık tesis alanı olarak meri imar planına işlenmesine ilişkin talep, ilgi (a) talep ile yapılması planlanan Cimnastik Eğitim Merkezi Spor Kompleksinin alansal kullanımına uygun olmadığı anlaşılmıştır.

İlgi (e) itiraz yazısı ve ekleri yazımız ekinde sunulmakta olup; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b. ve 14. maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI

15.07.2023 t.t.'li Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, 188 parselin bir kısmı ve 1897 parsel ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yasal askı süresi içinde İl Sağlık Müdürlüğünün itirazı komisyonumuzca incelenmiştir.

İtiraza konu parsellerin plan notlarına “*Spor Tesis Alanı fonksiyonunda Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu bulunabilir*” hükmünün eklenmesi diğer hususların ise reddi komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.


Muzaffer KABAKCI
Komisyon Başkanı

Mehmet Şahin DELİKANLI
Başkan Vekili

Şahset AKANSU
Raportör

Şaban CEBİR
Üye

Erdoğan KARİP
Üye

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/7 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127685
	İMAR KOMİSYONU	

TEKLİFİN ÖZÜ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.12.2023 tarih 127685 sayılı teklif yazısı:

- İlgi :
- 25.11.2022 tarih ve E-3712319 sayılı İstanbul Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü yazısı.
 - 08.12.2022 tarih ve 80830 sayılı Başkanlık Oluru.
 - 09.02.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Sancaktepe Belediyesi Meclis Kararı.
 - 23.10.2023 tarih 2023.1686170 sayılı İBB İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ve ekleri.
 - 23.11.2023 tarih ve E-20231479178 sayılı İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısı.

İTİRAZ KONUSU

01.11.2023-30.11.2023 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıya çıkarılmış olan UİP-341007938 Plan İşlem Numaralı "Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, 188 parselin bir kısmı ve 1897 parsel ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği" ne askı süresi içerisinde ilgi (e) yazı ile "...söz konusu parsellerin taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığına, dere işletme bendında yapılaşmaya izin verilmeyeceğine ve plana dair açıklanmayan diğer hususlarda ilgi (b) Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma planı hükümlerinin geçerli olacağına ilişkin plan notlarının eklenmediği görüldüğünden İdaremizce uygun bulunmamıştır. ..." şeklinde itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM


0/188 parsel 13.844,00 m2 yüzölçümlü Tarla vasfında, 0/1897 parsel 495,60 m2 yüzölçümlü Arsa vasfında olup, taşınmazların tamamı Sancaktepe Belediyesi adına kayıtlıdır.

PLAN SÜRECİ

28.08.2009 tarih ve 2009-6035 TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiştir. 24.11.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'na aynen onanmış ve 03.12.2009 tarih ve 2295969 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Belediyemize dağıtım yapılmıştır.

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından çalışmalarına başlanan 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 29.12.2009 tarih ve 260211-4284 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Sancaktepe Belediyesi Meclisi'ne iletilmiş, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih 2010/159 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir. Söz konusu plan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2010 tarih 266182-252 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilen 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile tadilen kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Başkanı'na 15.02.2010 tarihinde onaylanmıştır.

12.07.2013 tarih ve 709820/8306 sayılı Başkanlık Talebi ile; 24.11.2009 t.t. li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında Kapalı ve açık Semt Spor Tesis Alanı olarak planlanmış olan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Meclis Mahallesi 8 ada 1 parselin Mesleki ve Teknik Eğitim Tesis alanı; Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış olan mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Emek Mahallesi, 188 parselin ise Kapalı ve Açık Semt Spor Tesis Alanı olacak şekilde plan değişikliği yapılması talep edilmiş, söz konusu talebe istinaden yapılan inceleme neticesinde 24.11.2009 t.t. li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı ve 15.02.2010 t.t. li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanın; 188 parselin kuzeyinde yer alan ve mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait 1897 parselde de devam ettiği görülmüş olup, plan değişikliğinin 1897 parseli de kapsayacak şekilde ele alınmasını planlama bütünlüğü açısından daha uygun olacağı sonucuna varılarak, 19.07.2013 tarih ve 712897-371 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda; 24.11.2009 t.t. li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı'nda Meclis Mahallesi 8 ada 1 parselin kısmen Kapalı ve Açık Semt Spor Tesis Alanında kalan

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/7 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127685
	İMAR KOMİSYONU	

fonksiyonunun Mesleki ve Teknik Eğitim Tesis Alanına; Emek Mahallesi 188 parsel ve 1897 parselin kısmen Belediye Hizmet Alanında kalan fonksiyonunun ise Kapalı ve açık Semt Spor Tesis Alanı fonksiyonuna alınmasına ilişkin hazırlan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik teklifi, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.10.2013 tarih ve 1925 sayılı kararı ile tadilen uygun görülerek 27.10.2013 günle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onanarak yürürlüğe girmiştir.

Başkanlığımızca, 27.10.2013 t.t. li Sancaktepe İlçesi, 188 ve 1897 parsellerin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda, 15.02.2010 t.t. li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında Emek Mahallesi, 188 ve 1897 sayılı parsellerin Belediye Hizmet Alanında kalan fonksiyonlarının Kapalı ve Açık Spor Tesis Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan ve 09.05.2014 tarih ve 2014/71 sayılı Sancaktepe Belediye Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 11.09.2014 tarih ve 1274 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun görülerek İstanbul Belediye Başkanınca 13.09.2014 tarihinde onanarak yürürlüğe girmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından, 11.05.2012 tarih 6632 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.g maddesinde 24.01.2013 tarihinde yapılan değişiklik kapsamında plan revizyonu gerektiren İstanbul genelindeki 50 metrelik derelere yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planındaki Bir Kısım Derelere Ait Nazım İmar Planı Değişikliği, 17.07.2014 tarih 1058 sayılı İstanbul Büyükşehir Meclis Kararı ile uygun görülerek 21.07.2014 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Başkanlığımızca, 21.07.2014 tarihinde onanan Sancaktepe Nazım İmar Planındaki Bir Kısım Derelere Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planındaki Bir Kısım Derelere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, Sancaktepe Belediye Meclisinin 11.12.2015 tarih ve 2015/125 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiş olup, 13.05.2016 tarih ve 896 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile tadilen uygun görülerek 13.05.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onanarak yürürlüğe girmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği kapsamında plan revizyonu gerektiren içme suyu havza dereleri ile yetki dahilinde İSKİ Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü'nce iletilen diğer dere ıslah projeleri doğrultusunda İstanbul genelinde güncel dere ve dere koruma bantlarının imar planlarına işlenmesi kapsamında 18.03.2019 gün ve 2018-9983-2297 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 17.12.2020 tarih ve 2020/1304 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun bulunarak 22.12.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanarak yürürlüğe girmiştir.

MER'İ PLAN DURUMU

1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planındaki Durum:

188 ve 1897 parseller; 24.11.2009 - 22.10.2013 – 22.12.2020 t.t. li 1/5000 ölçekli mer'i Nazım İmar Planlarında; kısmen "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" kısmen "Dere İşletme Bandı" kısmen "Park Alanı" kısmen de "Yol Alanı" lejantında kalmaktadır.

1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planındaki Durum:

13.09.2014 – 13.05.2016 – 22.12.2020 t.t. li 1/1000 ölçekli mer'i Uygulama İmar Planlarında;


- 188 parsel; kısmen "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" kısmen "Spor Tesis Alanı" kısmen "Dere Islah ve İşletme Bandı (Park Alanı)" kısmen "Park Alanı" kısmen de "Yol Alanı",
- 1897 parsel; kısmen "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" kısmen "Dere Islah ve İşletme Bandı (Park Alanı)" kısmen "Park Alanı" kısmen de "Yol Alanı" lejantında kalmaktadır.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgi (e) yazı askı süresi içinde yapılan itiraz kapsamında değerlendirildiğinden kurum görüşü talep edilmemiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (e) İSKİ Genel Müdürlüğü itirazın gerekçeleri incelendiğinde;

 SANCaktepe BELEDİYESİ	T.C. SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/7 Tarih: 03/01/2024 Dosya No: 2023/127685
	İMAR KOMİSYONU	

İtiraza konu parsellerin Elmalı 1-2 Baraj Gölü Havzası' nın uzak mesafeli koruma alanında kalmakta olduğu bu sebeple plan notlarına ilave olarak "...Açıklanmayan hususlarda Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı hükümleri geçerlidir" hükmünün eklenmesi gerektiği,

Planlama alanının yakınından Ördekçidere Deresinin geçmekte olduğu, plan değişikliğinde dere işletme bandının kısmen "Kapalı ve Açık Semt Spor Tesis Alanı" ve "Park" lejantına alındığının görüldüğü, ancak, söz konusu dere işletme bandının imar planı çalışmalarında dere ve kolektörlerin temizlik bakım ve kolektörlerin temizlik bakım ve servisi için servis yolu/imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Ayrıca, plan notlarında; "Bu bantlar içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, imar yolu veya yeşil alan dışında farklı bir fonksiyon verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır." hükmünün eklenmesi gerektiği,

Plan değişikliğine konu parsellerin kısmen Ördekçidere dere işletme bandında ve taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı, bu nedenle plan notlarına; Bahse konu plan sahasının taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığına dair hüküm eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

İlgi (e) itirazda bahsi geçen Ördekçidere Deresi dere işletme bandının 15.07.2023 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu plan değişikliğine konu "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" fonksiyonunda yer almadığı, bu plan değişikliği öncesinde yürürlükte olan 13.09.2014 – 13.05.2016 – 22.12.2020 t.t. li 1/1000 ölçekli mer'i Uygulama İmar Planlarında plan üzerinde yer alan Dere İşletme Bandı sınırlarının korunduğu, Dere İşletme Bandı içerisindeki alanın "Park Alanı" olarak planlandığı, 15.07.2023 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine altlık olması amacıyla İSKİ Genel Müdürlüğünden gelen kurum görüşünde, "...plan değişikliğine konu parsellerin taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı, dere işletme bandında yapılaşmaya izin verilmeyeceği, plana dair açıklanmayan diğer hususlarda Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı hükümlerinin geçerli olacağına ilişkin plan notlarının eklenmesi gerektiği hususunun belirtildiği, ancak itiraza konu uygulama imar planı değişikliği plan notlarına sehven işlenmediği anlaşılmıştır.

İlgi (e) itiraz yazısı ve ekleri yazımız ekinde sunulmakta olup; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b. ve 14. maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI

15.07.2023 t.t.'li Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, 188 parselin bir kısmı ve 1897 parsel ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yasal askı süresi içinde, İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın itirazı komisyonumuzca incelenmiştir.

İtiraza konu parsellerin plan notlarına "...Açıklanmayan hususlarda Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı hükümleri geçerlidir." hükmünün eklenmesi komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

Muzaffer KABAKCI
Komisyon Başkanı

Mehmet Şahin DELİKANLI
Başkan Vekili

Şahset AKANSU
Raportör

Şaban CEBİR
Üye

Erdoğan KARİP
Üye