

T.C.
GAZİOSMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

BELEDİYE MECLİS GÜNDEMİ

TOPLANTI YILI	TOPLANTI AYI	TARİH	SAATİ	BİRLEŞİM
2025	HAZİRAN	04 Haziran 2025 Çarşamba	11:00	2.

GÜNDEM:

- Açılış ve Yoklama
- 02 Haziran 2025 Tarihli Meclis Tutanak Özeti'nin Okunması

RAPORLAR

S.NO	KOMİSYON	RAPOR NO	KONU
1	İmar + Kentsel Dönüşüm Ortak Komisyonu	31	Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği
2	İmar + Kentsel Dönüşüm Ortak Komisyonu	32	3535 Ada 5 Parsel ve 6784 Ada, 1-2 Parsellere İlişkin Plan Değişikliği İtirazı
3	Hukuk + Ulaşım ve Trafik Ortak Komisyonu	33	Sokak İsmi Güncellemeşi
4	Tarife + Plan ve Bütçe Ortak Komisyonu	34	Ücret Tarifesinde Katma Değer Vergisi Uygulaması

İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/06/2025
RAPOR NO : 31

TEKLİFİN ÖZÜ : Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği
KOMİSYON İNCELEMESİ :

“Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 30/04/2025 tarihli ve 224645 sayılı yazısı ile;

- İlgi: a) 26/03/2025 tarihli ve E-22860871-115.01.06-206614 sayılı Başkanlık Oluru.
b) 26/03/2025 tarihli ve E-22860871-115.01.06-220509 sayılı yazımız.
c) İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 18/04/2025 tarihli ve E-62956595-804.99-2025.744138 sayılı yazısı.
ç) İGDAŞ'nin 03/04/2025 tarihli ve E-29339913-205-450433 sayılı yazısı.
d) İBB İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 15/04/2025 tarihli ve E-11255029-754-1885115 sayılı yazısı.
e) İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 24/04/2025 tarihli ve E-21362969-210.02.99-2025.826351 sayılı yazısı.

TALEP:

İlçemizde yürürlükte olan Tem Güneyi Revizyon İmar Planının; Meri İmar Yönetmelikleri ile uyumlu hale getirilmesi ve uygulamada yaşanan zorlukların giderilmesi için plan notu değişikliği çalışmalarına başlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda ilçemizde daha sağlıklı bir kentsel mekânın oluşturulması ve mevcut yapı stokunun yenilenme hızının dolayısıyla da kentin deprem direncinin artırılması amacıyla, yürürlükte olan İmar Planı plan notlarında değişiklik çalışmalarına başlanması hususunda ilgi (a) Başkanlık Oluru alınmış ve bu doğrultuda İmar Planı Notu Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜSLERİ:

İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 18/04/2025 tarihli ve E-62956595-804.99-2025.744138 sayılı yazısında;

“...Buna göre planlama ve projelendirme (uygulama) çalışmalarında;

1. Yerleşime Uygun Alanlar (YU) ve Önemli Alanlar (ÖA) lejantlı alanlar için ilgili kurumca onaylı olan yürürlükteki, İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulması ve ayrıca bölgedeki özellikle eğimli yamaçlarda oluşabilecek duraysızlıklar ve tüm alanlar için diğer afet riskleri de dikkate alınarak mevcut planların bu doğrultuda gözden geçirilmesi ve gerekmesi halinde revizyonların yapılması,

2. Yerleşime uygun olmayan alanlarda herhangi bir yapılaşmaya gidilmemesi, yerleşime uygunluk çalışması bulunmayan alanlarda ilgi (b) yönetmelik ve ilgi (c) genelge doğrultusunda, imar planına esas “Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması”, 19.08.2008 tarihinden önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle “Önlemlenilen Alan” olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı yapılmak istenmesi durumunda plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik veya mikrobölgeleme çalışmaları yapıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılması,

3. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 18.03.2018 tarihli 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'nde belirtilen tüm esaslara uyulması,

4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 09.03.2019 tarihli ve 30709 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama esasları ve Rapor Formatı” ve 04.11.2022 tarihli ve 2022/15 sayı ile yayımlanan “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” genelgesinde belirtilen tüm hususlara uyulması,

5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda İski Koruma Bandı (İKB) lejantı ile gösterilen yerlerde, yapılaşma içeren planlamalar yapılmaması,

İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/06/2025
RAPOR NO : 31

6. Planlama alanların yakınında bulunan derelere ilişkin su baskını-sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi,

7. Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların da zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden irdelenip gerekli görülmesi durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut "Plan Notları"nda yukarıda maddeler halinde belirtilen hususlar doğrultusunda yeniden değerlendirilerek gerekli görülen revizyonların yapılması koşulu ile 1/5000 Ölçekli Tem Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı "plan notu" teklifi ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanan Yerleşime Uygunluk Çalışmalarında belirtilen hususlara göre uygun görülmekte olup, diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir."denilmektedir.

İGDAŞ'nin 03/04/2025 tarihli ve E-29339913-205-450433 sayılı yazısında;

"Bahse konu plan değişikliği teklifleri incelenmiş olup, 1/5000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği yapılmasında Kurumumuz adına herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."denilmektedir.

İBB İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 15/04/2025 tarihli ve E-11255029-754-1885115 sayılı yazısında;

"Plan notu değişikliği alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Havza sınırları dışında kalan alanlarda; İmar plan sahaları içerisinde yapılaşma ile ilgili yapılacak düzenlemelere ilişkin İdaremize ait kısıtlayıcı bir unsur bulunmamakta olup, ilgili Belediyesince hazırlanan Plan Notu Değişiklikleri esas alınacaktır. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış alt yapı tesislerine zarar verilmemeli ve yol olarak korunmalıdır. Mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır.

Netice olarak, havza dışında kalan alanlarda; yapılaşma haklarını belirleyen maddelere ilişkin yapılan düzenlemelerde kısıtlayıcı bir unsur bulunmadığından ve yukarıda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla 1/5000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planına ait Plan Notu Değişiklikleri İdaremizce uygun görülmekte olup, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır."denilmektedir.

İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 24/04/2025 tarihli ve E-21362969-210.02.99-2025.826351 sayılı yazısında;

ULAŞIM KARARI

Meri İmar Yönetmelikleri ile uyumlu hale getirilmesi ve uygulamada yaşanan zorlukların giderilmesi için daha sağlıklı bir kentsel mekânın oluşturulması ve mevcut yapı stokunun yenilenme hızının dolayısıyla da kentin deprem direncinin artırılması amacıyla, yürürlükte olan 21.09.2004 t.tli 1/5000 ölçekli Gaziosmanpaşa Tem Güneyi Revizyon İmar Planı ve 07.08.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı teklifinde;

Yoldan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden yoldan çekme mesafelerinin azaltılmaması gerektiği,

"Tevhid edilen parsellerde İstanbul meri otopark yönetmeliğine göre hesaplanacak olan otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur....." " Plan notunda meri ifadesi yerine Çevre, Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığa Otopark Yönetmeliği olarak düzenlenmesi gerektiği,

"07.08.2006 onay tarihli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı ile bu plana dayalı olarak yapılan tadilat planlarındaki Konut, Ticaret+Konut ve T1 fonksiyon alanlarında tevhid edilerek uygulama yapılmasına ilişkin plan notları" başlığı altında yapılan düzenlemeler ile;

İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/06/2025
RAPOR NO : 31

“ ...

- H: 5 KAT VE H: 6 KAT YAPILAŞMA ŞARTLARINA SAHİP T1 (TİCARET) VE TİCARET + KONUT ALANLARINDA VARSA SAÇAKLAR DAHİL SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ SINIRLARI VE ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN EN AZ YAPI PİYESLERİ VE ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK İSKÂN EDİLEBİLEN KONUT OLARAK KULLANILAN ÇATI DAİRESİ YAPILABİLİR. ÇATI DAİRESİ YAPILMASI DURUMUNDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR:

A) YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE ÇATI ARALARINDA DAHA AYDINLIK VE FERAH MEKÂNLAR ORTAYA ÇIKMASI AMACIYLA ÇATININ AİT OLDUĞU CEPHEDEKİ YÜZEYLERİNDE İKİ AYRI MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILABİLİR.

B) BU UYGULAMADA BİNANIN SON NORMAL KAT TAVAN DÖŞEMESİNİN BİTTİĞİ NOKTADAN (SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.50 M'Yİ GEÇEMEZ) 1,50 M İÇERİ ÇEKİLİP, 2,20 M YÜKSEKLİK VERİLEREK ULAŞILAN NOKTANIN BİRLEŞTİRİLMESİYLE BİRİNCİ ÇATI YÜZEYİ OLUŞTURULUR.

C) İKİNCİ ÇATI YÜZEYİ %20 EĞİMLE OLUŞTURULACAK OLUP MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 M'Yİ GEÇEMEZ.

C) TERASA AÇILAN KAPILAR, PENCERELER VE GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ VE TOPLAM UZUNLUKLARI AİT OLDUĞU CEPHENİN 3/5'İNİ GEÇEMEZ.

D) İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNDE, ÇATI KONTÜRÜNÜ DEĞİŞTİRMEYECEK ŞEKİLDE YÜZEYE PARALEL OLARAK PENCERE YAPILABİLİR. ÇATI DAİRELERİNDE İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNE TAŞMAYACAK ŞEKİLDE GENİŞLİĞİ 2.00 M'Yİ GEÇMEYEN GÜVERCİNLİKLER YAPILABİLİR.

E) BU UYGULAMALARDA TERAS DIŞINDAKİ PENCERE BOŞLUKLARINDAN ARTA KALAN ALANLARDA ÇATI ÖRTÜSÜNÜN ÇATI BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR DEVAM ETTİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

F) KADEME UYGULAMASI SONUCUNDA OLUŞAN TERASLARDA BU İKİ MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILAMAZ.

G) ÇATI DAİRESİ UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE ASGARİ PİYES ÖLÇÜLERİ EN AZ 2.20 M YÜKSEKLİĞİN SAĞLANDIĞI ALAN ÜZERİNDEN HESAP EDİLECEKTİR.

Ğ) ÇATI DAİRELERİ, İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİ SINIRLAMALARINA DAHİL EDİLMEZ.

H) ÇATI DAİRELERİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK ÇERÇEVESİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ MAHYA KOTUNDAN HESAPLANIR.

I) ÇATI DAİRELERİ İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR MALZEME İLE ARA DÖŞEME OLUŞTURULAMAZ, ÇATI ARASI PİYESİ OLUŞTURULAMAZ.

İ) ÇATI DAİRELERİNE ASANSÖRÜN HİZMET ETMESİ ZORUNLUDUR.” Plan notunun ilavesi,

İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/06/2025
RAPOR NO : 31

“ ...

YENİ YAPI RUHSATI BAŞVURULARINDA, 400 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE MEVCUT FİZİKSEL KOŞULLAR VE YAPILAŞMA FARKLILIKLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANARAK VEYA OTOPARK BEDELİ ÖDENEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.” Plan notunun ilavesi.

“ ...

PARSELLERİN MERİ PLANDAKİ İNŞAAT ALANI: İSKAN EDİLEN BODRUM KATLARDAN **MAKSİMUM 2 BODRUM KAT** (ZEMİN KAT ALANI KADAR) + ZEMİN KAT + NORMAL KATLAR (ZEMİN KAT ALANININ %35'İNDEN FAZLASINI AŞAMAZ) + ÇATI ARASI PİYESİ (NORMAL KAT ALANININ %30'U KADAR) ALANLARININ TOPLAMINDAN HESAPLANACAKTIR. ...” şeklinde düzenlenmesi,

“ ...

YAPI İÇERİSİNDE BODRUM KATTA YER ALACAK OLAN SOSYAL VE KÜLTÜREL ALANLARIN HESAP EDİLEN TOPLAM KATLAR ALANIN %5'İNİ GEÇMEYECEK KADAR OLAN KISMI EMSAL HARİCİ OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.” Plan notunun ilavesi,

“ ...

BU UYGULAMA SIRASINDA YENİ OLUŞACAK PARSEL VE ADALARDA AYRIK NİZAM UYGULANACAK OLUP, BLOK CEPHE UZUNLUĞUNDA MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR. TABİ ZEMİNE OTURACAK BİNA KONTURLARI TAKSMİN:**0.35-0.30** **0.25** - TAKSMAKS:0.50 ARALIĞINDA UYGULANACAKTIR. ...” şeklinde düzenlemesi,

“ ...

KONUT ALANLARINDA MERİ PLANA GÖRE HESAPLANACAK İNŞAAT ALANININ **%10'UNU %15'İNİ** GEÇMEMEK KAYDIYLA TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. MAKS. TAKS KULLANILMASI HALİNDE ZEMİN KATTA KULLANILAN TİCARET ALANINDAN ARTAN KISIM ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.” şeklinde düzenlenmesi,

“ ...

TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTIŞINDAN FAYDALANAN PARSELLERDE MİNİMUM BİNA CEPHESİ **VE VEYA** DERİNLİĞİ 10M.'DİR.” şeklinde düzenlenmesi,

“ ...

• 2500+ M² BÜYÜKLÜĞE SAHİP PARSELLER VEYA PARSELLERİN TEVHİT EDİLMESİ SURETİ İLE OLUŞTURULAN 2500 M²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE NET PARSEL ALANININ %10'U VAZİYET PLANINDA PARK, ÇOCUK OYUN ALANI, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI, DİNİ TESİS, SAĞLIK TESİSİ, BELEDİYE HİZMET ALANI FONKSİYONLARINDAN EN AZ BİRİ OLARAK KULLANILMAK ÜZERE İLÇE BELEDİYESİNE DEVREDİLECEKTİR. VAZİYET PLANINDA BU DONATI ALANLARININ YERİNİ TAYİN ETMEKTE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR **VE BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE BU ALANIN DAR YOLDAN CEPHE ALACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ ÖNCELİKLİDİR. DONATI OLARAK AYRILAN ALANLARDAN UYGULANACAK ÇEKME MESAFESİ 1 METRE OLACAKTIR.**” şeklinde düzenlenmesi,

“ ...

2981 VE 3290 SAYILI KANUNLARDAN YARARLANAN YAPILAR **5-(BES) 10 (ON)** YIL İÇERİSİNDE YENİLENMESİ ŞARTI İLE BU KAPSAMDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.” şeklinde düzenlenmesi,

İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/06/2025
RAPOR NO : 31

“...

MERİ YÖNETMELİKLERE GÖRE BODRUM KATINDA OTOYARK YAPILAMAYAN PARSELLERDE; AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN İSKÂN EDİLMEYEREK, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE PAY EDİLEREK TAPUYA İŞLENMESİ ŞARTIYLA BİNAYA AİT ORTAK DEPOLAR YAPILABİLİR. BU DURUMDA 1 NORMAL KAT İLAVE EDİLECEKTİR. BU DURUMDA ZEMİN KATIN VE/VEYA MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA BODRUM KATIN DÜKKÂN YAPILMASI HALİNDE; BODRUM KATLARDA DÜKKÂNA AİT DEPO VE EKLENTİ YAPILABİLİR.” şeklinde düzenlenmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

İMAR KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL Sinan PAMUK Abdullah YÜCEL Murat TOPALOĞLU Osman DİNÇER
Komisyon Başkanı Komisyon Başkan Vekili Üye Üye Üye

KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL Hilmi ERDEM Abdullah YÜCEL Murat TOPALOĞLU İzzet UYKAN
Komisyon Başkanı Komisyon Başkan Vekili Üye Üye Üye

İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/06/2025
RAPOR NO : 32

TEKLİFİN ÖZÜ : 3525 Ada, 5 Parsel ve 6784 Ada 1-2 Parsellere İlişkin Plan Değişikliği İtirazı

KOMİSYON İNCELEMESİ:

“Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 29/05/2025 tarihli ve E-22860671-115.01.06-228336 sayılı yazısı ile;

- İlgi : a) 11/06/2024 tarihli ve E-34559729-754-629810 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığının yazısı.
b) 24/03/2025 tarihli ve E-25955148-115.01.99-2025.628495 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğünün yazısı.
c) 15/05/2025 tarihli ve 113228406 Referans Sayılı BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin yazısı.

TALEP:

24.02.2025 tarihinde onaylanan ve 17.04.2025-16.05.2025 tarihleri arasında askıda kalan “17.10.2023 t.t.’li Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 4. Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında H=Serbest Olan Yüksekliğin Sınırlandırılmasına İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yapılan İtiraz Kapsamında 05.09.2024 Tarih Ve 60 Sayılı Gaziosmanpaşa Belediye Meclisi Kararı Doğrultusunda Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği” ne ilgi (c) tarih ve sayılı dilekçe ile askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir.

PLAN ONAMA SÜRECİ:

17.10.2023 t.t.li 1/1000 ölçekli Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi 3525 ada 5 parsel ve 6784 ada 1-2 parsellere ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği 04.06.2024-03.07.2024 tarihleri arasında Başkanlığımızca askıya çıkarılmış olup, askı süresi içerisinde söz konusu plan değişikliğine ilgi (a) tarih ve sayılı yazı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığınca itiraz edilmiştir. İtiraza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 6784 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin UİP:341032805 Plan İşlem Numaralı UİP Değişikliği 13.02.2025 tarih ve 225 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile aynen uygun görülerek plan değişikliği paftaları ve plan açıklama raporları 24.02.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onanmıştır.

DEĞERLENDİRME:

Söz konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde, ilgi (a) tarih ve sayılı yazıda belirtilen hususlardan hareketle 14.12.2022 tt.’li plan değişikliği şartlarına göre düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, 6784 ada 1 ve 2 parseller yönünden gerek mevcutta söz konusu taşınmazların yapılaşmamış olması, gerek bahse konu taşınmazların takdiyatlı tapu kaydı örneğinde “İş bu taşınmaz TOKİ tarafından en çok 10 kat yüksekliğine göre satılmış olup, bu kat yüksekliğine göre ruhsatlandırılacaktır...” şeklinde TOKİ tarafından konulan beyanın

İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/06/2025
RAPOR NO : 32

bulunması, gerekse Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan 14.12.2022 t.t.li 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP değişikliği kapsamında tapu kaydında yer alan kat sınırlamasına ilişkin beyanın esas alındığı düşünülerek 6784 ada 1 ve 2 parsellerin yükseklik değerinin **Yençok: 10 KAT** olarak belirlenmiş olması gerekçelerinin ifade ettiği şartlar kapsamında gerçekleştirilmiştir. İlgili (c) tarihli ve sayılı dilekçe ile bahse konu 1/1000 ölçekli plan değişikliğine yapılan itirazın 6784 ada 1 ve 2 parsel yönünden tapu kayıtlarında yer alan söz konusu parsellerin 10 kata göre ruhsatlandırılacağına ilişkin beyanına aykırı olduğu, konunun bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği belirtilir.

Ayrıca 05.10.2010 tasdik tarihli Gaziosmanpaşa İlçesi Karayolları Mahallesi 4 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 2 Nolu Plan Notunda Turizm ve Kültür Alanında yer alabilecek alan kullanımları tanımlanmış, bu doğrultuda söz konusu alanlarda "*Sosyal Amaçlı Dernek vb. Büroları*" yer alabilir denilmiştir. Ancak öncesinde aynı şirket tarafından teklif edilen ve ilgili (c) yazı ile de itiraz edilerek tekrar talep edilen "*...vb. Bürolar...*" şeklinde düzenlemenin ile Turizm ve Kültür Alanında çeşitli Ticari Büroların yapılmasının önü açılmaktadır. Bu yönüyle dayanak olarak belirtilen yasal düzenlemenin dışına çıkılmakta ve planlama alanında yoğunluk artırıcı bir etki oluşturulmaktadır. 25.11.2022 tarih ve 112587813 referans sayılı yazı ile yine itiraz eden şirket tarafından iletilen plan değişikliği teklifinin plan açıklama raporunda bu konuya ilişkin "sehven" yapılan bir hatanın düzeltildiği belirtilmiştir. Ancak yapılan incelemede geçmişten gelen böyle bir duruma rastlanılmamıştır.

Bir diğer değerlendirme bahsi ise ilgili (c) tarih ve sayılı itiraz dilekçesinde gerçeği yansıtmayan ifadelerin yer almasına ilişkindir. Şöyle ki Yençok: 22 KAT olarak talep edildiği ancak 12.10.2023 tarih ve 205 sayılı İBB meclis kararında tadilen Yençok: 15 KAT olarak onaylanan plan değişikliği kastedilerek söz konusu itiraz dilekçesinde aynen yer alan "*...Belirtmek gerekir ki; plan tadilatı tarafımızca teklif edilmemiş ilçe belediyesinin kararıyla yapılmıştır...*" ifadesi gerçeği yansıtmamakta olup ilgili teklif 25.11.2022 tarih ve 112587813 sayılı dilekçe ile Babacan İnşaat A.Ş tarafından talep edilmiştir.

Son olarak ilgili (c) tarih ve sayılı dilekçenin sonuç ve talep kısmında aynen yer alan "*...belediyenin estetik kurulunda da 22 katlı projenin görüşülüp onaylanmış olması...*" beyanı tümüyle gerçeğe aykırılık taşımakta olup ilgili taşınmazlar kapsamında hazırlanan muhtelif bir proje kurumumuz kent estetik kurulunda görüşülmemiş olup ilgililere herhangi bir onay sunulmamıştır.

SONUÇ:

İlgili (c) tarihli ve sayılı itiraz dilekçesi yazımız ekinde yer almakta olup, söz konusu itirazın 3194 sayılı kanunun, 8/b maddesine göre incelenerek karara bağlanmak üzere Belediye Meclisine havalesini Olurlarınıza arz ederim." denilmektedir.

İMAR + KENTSEL DÖNÜŞÜM ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/06/2025
RAPOR NO : 32

KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 4. Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında H=Serbest Olan Yüksekliğin Sınırlandırılmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 14.12.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan plan koşullarına göre gerekli düzenlemelerin yapılarak 24.02.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onandığı plan değişikliğine askı süresi içerisinde itirazda bulunulmuştur. Tarafımıza iletilen itiraz dilekçesi incelenmiş olup Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Meclise arz olunur.

İMAR KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL Komisyon Başkanı	Sinan PAMUK Komisyon Başkan Vekili	Abdullah YÜCEL Üye	Murat TOPALOĞLU Üye	Osman DİNÇER Üye
-----------------------------------	---------------------------------------	-----------------------	------------------------	---------------------

KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYON ÜYELERİ

Mustafa KORAL Komisyon Başkanı	Hilmi ERDEM Komisyon Başkan Vekili	Abdullah YÜCEL Üye	Murat TOPALOĞLU Üye	İzzet UYKAN Üye
-----------------------------------	---------------------------------------	-----------------------	------------------------	--------------------

HUKUK + ULAŞIM VE TRAFİK ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/06/2025
RAPOR NO : 33

TEKLİFİN ÖZÜ : Sokak İsmi Güncellemesi

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Belediye Meclisimizin 02/06/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29/05/2025 tarihli ve 113236927/229072 sayılı teklifinde;

“İlgi: 27/05/2025 tarihli ve E-22963580-622.01-228735 sayılı yazı ve eki dilekçe.

İlgi yazı ekinde sunulan dilekçede; Fevzi Çakmak Mah. 758/6. Sokak yol adının Volkan KONAK Sokak olarak güncellenmesi talep edildiğinden, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Kent Bilgi Sistemi Şefliği tarafından bölgede inceleme yapılmıştır.

Yapılan incelemede; 758/6. Sokak sakinlerinin, müzik ve sanat dünyasında bıraktığı unutulmaz izler ve eserleri sebebiyle Volkan KONAK’ın hatırasının yaşatılması için resmî talepte bulunduğu anlaşılmış olup güncel kroki ekte sunulmuştur.

Bu münasebetle; 5216 sayılı Kanunun 7/g maddesi doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na teklif sunmak üzere ekli krokide gösterilen, 758/6. Sokak isminin **Volkan KONAK Sokak** olarak güncellenmesi için karar alınmak üzere 5393 sayılı Kanunun 18/n maddesi uyarınca işbu yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendi doğrultusunda, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına teklif sunmak üzere ekli krokide gösterildiği şekilde; 758/6. Sokak isminin “**Volkan KONAK Sokak**” ismi olarak değiştirilerek güncellenmesi, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin 1. fıkrasının (n) bendi gereğince Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

HUKUK KOMİSYON ÜYELERİ

Eray KARADENİZ Komisyon Başkanı	Demet AKYILDIZ Komisyon Başkan Vekili	Mehmet KÖROĞLU Üye	Erol BEYTAŞ Üye	Nurgül IRMAK Üye
------------------------------------	--	-----------------------	--------------------	---------------------

ULAŞIM VE TRAFİK KOMİSYON ÜYELERİ

Adem ÖNDER Komisyon Başkanı	Ahmet SALMIŞ Komisyon Başkan Vekili	İsmail SELALMAZ Üye	Serhat ÖZGÜN Üye	Tolga ACAR Üye
--------------------------------	--	------------------------	---------------------	-------------------

TARİFE + PLAN VE BÜTÇE ORTAK KOMİSYONU RAPORU

RAPOR TARİHİ : 03/06/2025
RAPOR NO : 34

TEKLİFİN ÖZÜ : Ücret Tarifesinde Katma Değer Vergisi Uygulaması

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Belediye Meclisimizin 02/06/2025 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen ve Komisyonlarımızca incelenen Mali Hizmetler Müdürlüğünün 20/05/2025 tarihli ve 113230613/227531 sayılı teklifinde;

“İlgi: 20/05/2025 tarihli ve E-51081746-105.03-227466 sayılı Kültür İşleri Müdürlüğü yazısı.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun “Ücrete Tabi İşler” başlıklı 97. maddesinde “Belediyeler bu kanunda harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir.” hükmüne istinaden, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Belediye Meclisinin görev ve yetkileri" başlıklı 17. maddesinin (f) bendinde, belediyelere ait hizmetler için uygulanacak ücret tarifesinin belirlenmesinin Belediye Meclisi'nin görev ve yetkisi dahilinde olduğu ifade edilmektedir. Bu kapsamda, Çocuk Etkinlik Merkezleri (Yuvamız Gaziosmanpaşa) hizmetlerine ait ücret tarifesinin katma değer vergisi (KDV dahil) olacak şekilde belirlenmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Mevzuat gereği, Çocuk Etkinlik Merkezleri ücretlerinin KDV'yi içerecek şekilde belirlenmesi ve bu ücretler içerisinde katma değer vergisinin ayrıca tahsil edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Belediye Meclisi'ne, Çocuk Etkinlik Merkezleri (Yuvamız Gaziosmanpaşa) ücret tarifesinin (KDV dahil) olarak belirlenmesi yönünde karar alınması için havale edilmesi Ücret tarifesindeki katma değer vergisinin ayrıca tahsil edileceği bilgisi de Meclis Kararında belirtilmesi amacı ile ekte belirtilen ücret tarifesinin değişikliği ile tarafınızca uygun görülmesi halinde ilgili hususlarda karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini arz ederim.” denilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Gaziosmanpaşa Çocuk Etkinlik Merkezlerimizde hizmetlere ait ücret tarifelerinin katma değer vergisi (KDV dahil) olacak şekilde belirlenmesi gerektiği anlaşıldığından, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun “Ücrete Tabi İşler” başlıklı 97. maddesi hükmüne istinaden hazırlanan ekteki “2025 Yılı Gaziosmanpaşa Çocuk Etkinlik Merkezleri”nde ücret tarifesinin ayrıca (KDV dahil) tahsil edilerek alınmasına, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendi uyarınca Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

TARİFE KOMİSYON ÜYELERİ

Sinan PAMUK
Komisyon Başkanı

Turgay AŞIK
Komisyon Başkan Vekili

Hilmi ERDEM
Üye

Erkan DAKAK
Üye

Osman DİNÇER
Üye

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYON ÜYELERİ

Turgay AŞIK
Komisyon Başkanı

Adem ÖNDER
Komisyon Başkan Vekili

Ahmet SALMIŞ
Üye

Lütfü VAROL
Üye

Yılmaz BEBEK
Üye