



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
143  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/690

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Fatih (Tarihi Yarımada) 1/5000 ölçekli KANİP itirazları hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğünün 26/ 03 /2013 gün ve BN:3235 sayılı yazısında;

- “İlgi a) İstanbul I. Nolu K.ve T.V.Koruma Kurulunun 12.7.1995 gün ve 6848 sayılı Kararı  
b) 31.03.2008 gün, B.16.0.KVM.4.34.00.12/594 sayılı İstanbul K.V.T.V.K. Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı ve eki 26.03.2008 tarih, 2015 sayılı Kurul Kararı ve ek plan notları.  
c) 17.07.2008 gün, B.16.0.KVM.4.34.00.12/1209 sayılı İstanbul IV Numaralı K.ve T.V.K. Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı ve eki 02.07.2008 tarih, 2175 sayılı Kurul Kararı ve ek plan notları.  
d) 06/08/2010 gün, BN:30049-TN:3200150 sayılı Meclise Takdim yazımız.  
e) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 15.10.2010 gün, 2327 sayılı kararı.  
f) 23/03/2011 gün ve BN:35988 TN:3769737 sayılı dağıtım yazımız ve ekleri.  
g) 09.09.2011 gün ve B.16.0.KVM.4.34.00.12/55 sayılı İstanbul IV Numaralı K.V.K. Bölge Kurulu yazısı eki 11.08.2011 gün ve 4728 sayılı kurul kararı.  
h) 04.11.2011 gün ve B.16.0.KVM.4.34.00.15/280 sayılı İstanbul Yenileme Alanları K.V.K. Bölge Kurulu yazısı ve eki 03.11.2011 gün ve 101 sayılı kurul kararı.  
i) 09.12.2011 gün, BN:23854 TN:4908991 sayılı Meclise Takdim yazımız.  
j) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.12.2011 gün, 2805 sayılı kararı.  
k) Müdürlüğümüzde 33819-34466-35317-34920-32616 İBB. sayı no ile kayıtlı 5 adet itiraz dilekçesi. (Ek-1)  
l) 12/10/2012 gün, BN:14906-TN:1081155 sayılı Meclise Takdim yazımız.  
m) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 11.12.2012 gün, 2692 sayılı kararı.

**TALEP :**

30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yürürlükteki yasal mevzuat gereği 27.01.2012-27.02.2012 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkartılmış olup, söz konusu plana askı süresi içinde ilgi (k) dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına yasal askı süresi içinde yapılan itirazlardan yazımız eki “İtiraz Bilgilendirme Tablosunda” yer alan;

33819-34466-35317-34920-32616 İBB. sayı numaralı 5 adet itiraz dilekçesinde 30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı’nda itiraza konu parsellerin konaklama ve otel olarak kullanımına imkan veren “**Ticaret Alanına, 2. Derece Ticaret Alanına, Ticaret ve Konaklama Alanı ile Turizm Ticaret Alanına**” alınması talep edilmektedir.

Söz konusu itirazlar Müdürlüğümüzce değerlendirilerek, incelenmek ve karar alınmak üzere ilgi (l) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi’ne iletilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi’nin ilgi (m) kararı ile “...Turizm alanı ile ilgili itirazlar planlama alanında turizm tesis alanları için yapılacak genel değerlendirme kapsamında ayrı bir dosya halinde meclise sunulması için Müdürlüğüne iade edilmesi..” denilerek Müdürlüğümüze iade edilmiştir.

**PLAN ONAMA SÜRECİ :**

İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun ilgi (a) kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen Tarihi Yarımada bütününde hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih ve Eminönü) Koruma Amaçlı İmar Planlarının İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 29.11.2007 tarih ve K:2007/2444 sayılı kararı ile usul yönünden iptal edilmesi üzerine İstanbul IV numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ilgi (b) yazısı ile 1/1000 ölçekli Eminönü ve Fatih Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları olarak kabulüne, ilgi (c) yazı eki kararda özetle “...yargı kararlarıyla iptal edilen 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının yeniden değerlendirilmesi sonucunda, 14 maddede belirtilen hususlara ilişkin plan düzenlemelerin yapılması ile karar eki plan notlarında belirtilen düzenlemelerin yapılması ve

plan paftalarına aktarılmasına, karar doğrultusunda plan notları, paftaları ve raporlarının yeniden düzenlenerek Kurula iletilmesine karar verildiği...” bildirilmektedir. İlgili (b) ve (c) yazı ekleri ile Müdürlüğümüze iletilen Koruma Kurulu kararları gereği Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.

Yapılan arazi tespit, envanter, kayıp eser araştırması çalışmalarının güncellenerek yeniden kurum-kuruluş görüşleri alınması çalışmaları sonucunda hazırlanan teklif “1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Plan Raporu” ilgili (d) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve ilgili (e) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun görülerek 2863/3386/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereği ilgili (f) yazımız ile İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’na iletilmiştir.

İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı’na ilişkin ilgili (g) kararında “İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 12.07.1995 tarih ve 6848 sayılı kararıyla bir bölümü kentsel sit ve tarihi sit, bir bölümü kentsel arkeolojik sit ve bir bölümü 1.derece arkeolojik sit olarak ilan edilen alana ilişkin; 15.10.2010 gün ve 2327 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı’nın yapılan düzeltmelerle uygun olduğuna karar verildi.” Denilmekte olup İstanbul Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 03.11.2011 gün, 101 sayılı ilgili (h) kararında ise “İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 09.09.2011 gün ve B.16.0.KVM.4.34.00.12/55 sayılı yazısı ekindeki İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.08.2011 gün ve 4728 sayılı kararı; Fatih Belediye Başkanlığı Etüd Proje Müdürlüğü’nün 26.09.2011 gün ve M.34.06.FAT.0.1010-3300 sayılı yazısı ve 28.09.2011 gün ve 257 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri incelendi ve yapılan görüşmeler sonucunda; İstanbul İli, Fatih İlçesinde yer alan yenileme alanlarına yönelik Tarihi Yarımada 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının düzeltmelerle uygun olduğuna karar verildi.” denilmektedir.

İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 11.08.2011 gün, 4728 sayılı kararı ve İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 03.11.2011 gün, 101 sayılı kararı ile düzeltmelerle uygun bulunan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; 2863/3386/5226 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler doğrultusunda yeniden değerlendirilmek üzere 5216 sayılı yasanın 7 (b) maddesine göre ilgili (i) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgili (j) Kararı ile aynen uygun bulunarak İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanı’nca 30.12.2011 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plan 3194 sayılı yasanın 8. maddesi gereğince 27.01.2012-27.02.2012 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkartılmıştır.

#### **MÜLKİYET BİLGİSİ :**

İlgili (k) itiraz dilekçelerinden; **33819** sayılı numaralı itiraza konu parsel “Gedikpaşa Surp Hovhannes Vakfı”, **32616** sayılı numaralı itiraza konu parsel “Orient Denizcilik Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi” mülkiyetinde kalmakta olup, diğer itiraz dilekçelerine konu parseller hisseli ve şahıs mülkiyetinde yer almaktadır.

#### **MERİ PLANDAKİ DURUM :**

İlgili (k) itiraz dilekçelerine konu parsellerin 30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı’ndaki plan durumu bilgisi yazımız eki “İtiraz Bilgilendirme Tablosu”nda yer almaktadır.

#### **ESKİ ESER – KAYIP ESER ENVANTER DURUMU :**

İlgili (k) itiraz dilekçelerine konu parsellerden; 30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında Müdürlüğümüzce hazırlanan Tarihi Yarımada Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp Eski Eser Envanterinde yer alan parsellere ait bilgiler yazımız eki “İtiraz Bilgilendirme Tablosu”nda yer almaktadır.

#### **DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :**

30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına yasal askı süresi içinde yapılan itirazlardan yazımız eki “İtiraz Bilgilendirme Tablosunda” yer alan;

33819, 34466, 35317, 34920, 32616 talep numaralı itirazlar ile itiraza konu parsellerin 1/5000 ölçekli planda konaklama ve otel olarak kullanımına imkan veren “**Ticaret Alanına, 2. Derece Ticaret Alanına, Ticaret ve Konaklama Alanı ile Turizm Ticaret Alanına**” alınması talep edilmektedir. 34466, 35317, 34920 talep nolu itirazlara konu parseller, “İdari Tesis Alanı” olan fonksiyonunun, “2.Derece Ticaret Alanı” olarak değiştirilmesi talep edilmektedir. Söz konusu parsellerin yüzölçümü olarak küçük olması ve ölçek olarak gösterilememesi nedeniyle 30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında “İdari Tesis Alanı” fonksiyonunda olsa da 04.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Tarihi

Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında “2.Derece Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır. 33819 talep numaralı itiraza konu parsel “Dini Tesisler Alanı” ve 32616 talep numaralı itiraza konu parsel ise “İdari Tesis Alanı” fonksiyonunda kalmakta olup, itirazlar **donatı alanlarını azaltıcı, yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ana kararlarını bozucu** niteliktedir.

Diğer taraftan, 30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı’nda, planlama alanı sınırları içerisinde yer alan, ruhsat ve iskan alınmış veya turizm işletme belgesine sahip ve fiiliyatta Konaklama Tesisleri olarak faaliyetini sürdüren tesislerin kullanımları ile 1/5000 ölçekli mer’i planda getirilen plan kararları farklılık gösterebilmektedir.

Bu bağlamda söz konusu farklılıklardan dolayı oluşabilecek mağduriyetlerin, 30.12.2011 onanlı 1/5000 Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 04.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ait plan notlarının IV-C-2. Konaklama Tesis Alanları başlığı altında yer alan, “Planda gösterilen Konaklama Tesis Alanları haricinde; plandaki konut ve ticaret alanlarında İstanbul 1 Numaralı K.ve T.V.Koruma Kurulu’nun 26.01.2005 gün ve 399 sayılı kararı öncesi ruhsat ve iskan alınmış veya turizm işletme belgesi alınmış konaklama tesis alanlarında planda öngörülen işlev gerçekleştirilinceye kadar faaliyete devam edilebilir. Bu tesislerin plan ve plan hükümlerinde tanımlanan konaklama tesislerine izin verilen alanlar içine taşınabilmesi için gerekli teşvikler Alan Yönetimi Koordinasyonunda ilgili kurumlarca geliştirilir.” hükmü ile giderilebileceği aşıkardır. “denilerek.

Fatih İlçesi 1/5000 Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı’na askı süresi içinde yapılan 5 adet ilgi (k) itirazın yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere 3194 sayılı yasanın 8. Maddesine göre Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Fatih İlçesi, Tarihi Yarımada 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına yapılan itirazlar ve itirazlara ilişkin alınan 11.12.2012 gün ve 2692 sayılı İBB Meclis Kararı incelenmiş olup, söz konusu itiraza konu parsellerin bir kısmının yüz ölçümleri küçük olması dolayısıyla fonksiyonları alt ölçekli planlarda belirleneceğinden, bir kısmı da plan bütünlüğüne aykırı nitelik taşıdığından yapılan itirazlar Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
144  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/804

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Sancaktepe İlçesi,8085 ada 14 ve 23 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli N.İ.P.değişiklik teklifi

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-4170 sayılı yazısında;

“ İlgil: a) Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 01.04.2013 tarih, M.34.3.SAN.0.13.00.00-310.01.04/663678-204-8285 sayılı yazısı ve eki teklif plan paftaları.

b) İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.03.2013 tarih 18232631/750/31884 sayılı yazısı ve eki.

c) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 07.02.2013 tarih, 62956595.310.06-295-26172 sayılı yazısı ve eki.

d) Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 18.03.2013 tarih, 21362969-310.01/124248-283925-933 sayılı yazısı ve eki.

e) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 20.08.2004 tarih, M.34.0.İBB.5.01.03.09.00.02/310.01.04-163090 sayılı yazısı ve ekleri.

f) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 tarih, S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 tarih, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP:**

İlgi a) yazı ile; Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 sayılı parsellerin ve park tescilli alanın Sağlık Tesisi Alanı'ndan K+T4 simgeli 450 kişi/ha yoğunlukta Konut+Ticaret Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği gereği için tarafımıza iletilmiştir..

**MÜLKİYET:**

Başkanlığımız tapu sorgulama sisteminden edinilen bilgiye göre; Sancaktepe İlçesi 8085 ada 14 ve 23 sayılı parsellerin Sancaktepe Belediyesi mülkiyetinde 18252,44 m<sup>2</sup> ve 40237,05 m<sup>2</sup> olduğu, kurumlar arası tashihi devir yoluyla 15.07.2010 tarihinde edinildiği anlaşılmaktadır.

**MEVCUT DURUM:**

Başkanlığımız kayıtlarındaki 2011 uydu görüntüsünden, söz konusu parsellerin boş olduğu görülmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUM:**

24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında; 8085 ada 14 parsel, kısmen Sağlık Tesisi Alanı kısmen 15 metrelik yol alanı, 8085 ada 23 parsel kısmen Sağlık Tesisi alanı kısmen 15 metrelik yol alanında kalmakta iken, 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planına yapılan itiraz sonucu oluşan 20.04.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 8085 ada 14 sayılı parsel Sağlık Tesisi Alanı'ndan kısmen Belediye Hizmet Alanı (BHA) kısmen de İdari Tesis Alanı olarak düzenlenmiş olup 20.04.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine yapılan itiraz sonucu oluşan 01.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı (BHA) ve İdari Tesis Alanı yeniden Sağlık Tesisi Alanı'na alınmıştır.

15.02.2010 onanlı 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında; 8085 ada 14 parsel kısmen Belediye Hizmet Alanı kısmen İdari Tesis Alanı kısmen de 12 ve 15 metrelik yol alanında , 8085 ada 23 parsel kısmen Sağlık Tesis Alanı'nda kısmen de 15 ve 20 metrelik yol alanında kalmaktadır.

**KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:**

İlgi a) yazı ekinde söz konusu teklife ilişkin olarak, İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü görüşleri tarafımıza iletilmiştir.

İlgi b) İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü yazısında; “...Başkanlığımızca İstanbul İli, sancaktepe İlçesi, Eyüp Sultan Mahallesi, General İsmail Hakkı Tunaboğlu Kışlasının bulunduğu 335 hektarlık alanda entegre sağlık kampüsü (şehir hastanesi) yapılması planlanmakta olup; ancak 26.03.2013 tarih 7763 sayılı yazınızda plan değişikliğine konu edilen 8085 ada 14 ve 23 parsel sayılı taşınmazlara Müdürlüğümüzce Afetlerde Sağlık hizmetleri Şube Müdürlüğü, Lojistik, İkmal, Eğitim ve Sahra Hastanesi planlanmaktadır. Bu nedenle, Sancaktepe İlçesinde planlanan Sağlık tesisinin yapılabilmesi için Fatih Mahallesi, mülkiyeti maliye hazinesine ait, 46030 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, imar planlarında “Bölge Parkı+Enerji Nakil Hattı+Sağlık Tesis Alanında” kalan 8373 ada 4 parsel sayılı taşınmazın tamamının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında “Sağlık Tesis Alanı”na alınarak imar planlarının onanması kaydıyla; 8085 ada, 14 ve 23 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili söz konusu plan değişikliğinde sakınca görülmeyeceği hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.” denilmektedir.

İlgi c) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısında; Planlama alanının, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında, kısmen “ÖA-5b” (yumuşak zemin nedeni ile Orta- Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) ve kısmen de “ÖA-4a” (yapay dolgu ile temsil edilen, Ağır Mühendislik önlem gerektiren alanlar) ile “ÖA-5b” (yumuşak zemin nedeni ile Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) sorunlarını bir arada içeren “ÖA-6a” (Ağır önlem alınması gereken karışık problemlili alanlar) lejantlı alanda kaldığı belirtilerek, “...sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, ilgi c) yazı ve eki raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

İlgi d) Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı eki plan değişikliği inceleme komisyonu kararında ; “ ...

- Bölgenin artan nüfusu göze alındığında ileriye dönük olarak Kurumumuzca hazırlanan projeler kapsamında söz konusu alanın batısında yer alan Kanuni Caddesi'nin teklif alan kısmında kalan bölümünün 30.00 metre olarak düzenlenmesi, kuzeyinde yer alan Recep Tayyip Erdoğan Caddesi'nin teklif alan kısmında kalan bölümünün, doğusunda bulunan Zaloğlu Rüstem Caddesi'nin teklif alan kısmında kalan bölümünün ve güneyinde bulunan 15.00 metre enkesitli imar yolunun 25.00 metre olarak düzenlenmesi,
- 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 minimum 5 metre çekilerek imar istikametinin bilgi paftasında gösterildiği şekilde kırılması ve gerekli yol terklerinin yapılması,
- “Konut alanlarında binaya ait her bağımsız bölüm için bina içinde ya da parselinde otopark yeri tesis etmek esastır. Bu esasa göre parsel bünyesinde her bir bağımsız bölüm için;  
-brüt alanı 75m<sup>2</sup>'ye kadar (brüt alan ≤ 75m<sup>2</sup>) olan dairelerde en az 1 adet otopark  
-brüt alanı 75m<sup>2</sup>-150m<sup>2</sup> arasında (75m<sup>2</sup> < brüt alan < 150m<sup>2</sup>) olan dairelerde en az 2 adet otopark  
-brüt alanı 150m<sup>2</sup> ve üstü (brüt alan ≥ 150m<sup>2</sup>) dairelerde en az 3 adet otopark yeri ayrılması gerekmektedir.”  
-“Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.”  
şeklinde plan notu eklenmesi,
- 1/1000 uygulama imar planı aşamasında çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak düşünüldüğünden teklif fonksiyonun cephe aldığı 30 metrelik yoldan 15 m, 25 metrelik yoldan ise 10 m. çekme mesafesi düzenlenerek görüş alınması,

Şartlarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

İlgi e) İSKİ Genel Müdürlüğü yazısında; Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 parseller ile Eyüp Sultan Mahallesinde yer alan askeri alana ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilişkin görüş talep edildiği, söz konusu parsellerin Ömerli Baraj Havzasının uzun mesafeli koruma alanında kaldığı, 23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğin 6.3 maddesinde yer alan “İstanbul İl sınırları içinde mevcut Çevre Düzeni Planları,İSKİ görüşlü imar planları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan imar planları, İdare uygulamalarında esas alınır.” Hükümü gereği İdareleri uygulamalarında esas alındığı, 05.05.2011 tarih 2011/245 sayılı

Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen İçme Suyu Havzaları Yönergesinin 10.5 maddesinde “ İdare uygulamalarında esas alınan planlarda, plan bütününde, yürürlükteki yönetmelikte ve/veya söz konusu planda verilen yoğunluk (yapı, nüfus vb.) değerlerinin yüksek olanını aşan tadilat yapılamaz. Yoğunluk azaltıcı plan tadilatlarına izin verilir.” Hükmü gereği meri plandaki yapı ve nüfus yoğunlukları arttırılmamak kaydıyla plan değişikliği yapılabildiği belirtilerek, “...

- 1- ...meri plan sınırları içerisindeki General İsmail Hakkı Tunaboşlu ve Şehit Binbaşı Bülent Bulut kışlalarının bulunduğu yaklaşık 292 hektarlık alanın 11.03.2013 tarihli Sağlık Bakanlığı ile Milli Savunma Bakanlığı arasında imzalanan protokol neticesinde askeri alandan çıkarılarak sağlık kampüsü (şehir hastanesi) alanına alınacağı, bu nedenle adı geçen parsellerin meri plandaki Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun teklif 1/5000 ölç. plan değişikliğiyle 450 kişi/ha yoğunluğa sahip Ticaret+Konut Alanı fonksiyonuna, Askeri Alanında Sağlık Tesis Alanına alındığı tespit edilmiştir.
- 2- Sancaktepe İlçesi, 8085 ada, 14 ve 23 parseller yaklaşık  $(18252,44m^2+40237,05m^2)=5,85$  hektar olup, bu parsellerin teklif 5000 ölç.plan ile 450 kişi/hektarlık “Ticaret+Konut Alanı”na alınması neticesinde meri plandaki nüfus yaklaşık  $(450 \text{ kişi/hektar} \times 5,85 \text{ hektar})=2632$  kişi, teklif 1/1000 ölç.plan ile de  $(18252,44m^2+40237,05 \text{ m}^2)=58489,49 \text{ m}^2$  alanın emsal (KAKS):1,65 yapılaşma değerine sahip “Ticaret+Konut Alanı”na alınması neticesinde meri plandaki nüfus yaklaşık  $(1,65 \text{ emsal} \times 58489,49 \text{ m}^2 \text{ parsel alanı} / 35 \text{ m}^2)=2757$  kişi arttırılmaktadır.
- 3- Bununla beraber 23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğın 6.9.b maddesinde yer alan “...askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez” hükmü gereği meri planda yoğunluk hesabına dahil edilmemiş 292 hektarlık bahse konu askeri alan, 05.05.2011 tarih 2011/245 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen İçme Suyu Havzaları Yönergesinin 3.16 maddesi gereği de İdaremizce yerleşmeye açılmayan alan olarak kabul edilmektedir. Ancak 11.03.2013 tarihli Sağlık Bakanlığı ile Milli Savunma Bakanlığı arasında imzalanan protokol neticesinde askeri alandan çıkarılan 292 hektarlık alan ile meri plandaki yerleşme alanları büyümüş, teklif plan neticesinde de meri plan sınırları içerisinde yaşayabilecek nüfus yaklaşık  $(292 \text{ hektarlık yeni planlama alanı} \times 120 \text{ kişi/ha Sancaktepe uzun yoğunluk değeri})=35000$  kişi artmıştır.
- 4- İlgi e) yazıda belirtilen şartlar göz önüne alındığında söz konusu parsellerin Sağlık Tesis Alanından çıkarılarak Ticaret+Konut Alanına alınması ile getirilen yeni nüfusun meri plandaki yerleşme alanını büyümesi neticesinde getirilebilecek yeni nüfustan düşük olduğu görülmektedir.
- 5- Teklif plan notlarında “11/03/2013 tarihli Milli savunma Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı arasındaki protokol hayata geçirilmeden ve askeri alanların sağlık tesisi alanına alınması gerçekleşmeden Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 parsellerde uygulama yapılamaz.” Hükmü yer almakta olup, söz konusu hükümden ilgili protokolün muhtelif nedenlerle yürürlüğe girmemesi halinde söz konusu değişikliğin uygulanamayacağı anlaşılmaktadır.
- 6- 23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğın 6.9.g maddesi “ İçme suyu havzalarındaki EK-1’de isimleri verilen derelerin, orman alanları ve tarımsal niteliği korunacak alanlar dışında kalan kısımlarında; ıslah projesine uygun olarak bu derelerin ıslah kesitinin her iki yanında; temizlik, bakım ve onarımlarının yapılabilmesi maksadıyla imar planlarında en az on metrelik dere işletme bandı ayrılır. Dere ıslah alanı ile dere işletme bantları İdarece kamulaştırılır.” Hükmünde olup, meri planda bu hüküm kapsamında kalan alanlara teklif plan ile Sağlık Tesis Alanı lejantı verildiği görülmüştür. Ancak teklif planlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğın 6.9.g maddesi kapsamında kalan derelerin ıslah kesitinin her iki yanında en az on metrelik dere işletme bandı ayrılması ve bu alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemesi gerekmektedir.”

denilmekte olup ayrıca 8085 ada 14 ve 23 parsellere ilişkin 14 maddelik altyapı görüşü verildiği görülmüştür.

#### DEĞERLENDİRME:

İlgi a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi incelendiğinde; 01.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği paftasına hazırlandığı, 8085 ada 14 ve 23 sayılı parsellerin ve park tescilli alanın Sağlık Tesis Alanı’ndan K+T4 simgeli 450 kişi/ha yoğunlukta Konut+Ticaret Alanı’na alındığı ve

- 1- Plan tasdik sınırı içerisindeki alan 450 k/ha yoğunluklu Konut+Ticaret (K+T4) alanıdır. Uygulama brüt parsel üzerinden yapılacaktır.
- 2- 24.11.2009 t.t.’li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı plan notları geçerlidir.
- 3- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilgili kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanacaktır.

4- Açıklanmayan hususlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İstanbul Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Plan notlarının getirildiği görülmektedir.

İlgi a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ile Sağlık Tesisi Alanı'nın K+T4 simgeli 450 kişi/ha yoğunlukta Konut+Ticaret Alanı'na alındığı, 1 nolu plan notu ile uygulamanın brüt parsel üzerinden yapılacağı belirtilmiştir, bu durumda yaklaşık 49 100 m<sup>2</sup> olan net alan üzerinden yapılacak uygulamanın yaklaşık 59 424 m<sup>2</sup> brüt parsel üzerinden olacağı ve nüfusun yaklaşık 2210 kişi olacakken 2674 kişi olacağı, inşaat alanının da yaklaşık 81 015 m<sup>2</sup> olacak iken yaklaşık 98 049,6 m<sup>2</sup> olacağı ve ayrıca 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümünün **A.12. maddesinde**, "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir." Hükmü bulunmakta olup teklifin ilçe kapsamında geçerli olan bölgeye ilişkin uygulama imar planlarına aykırılık teşkil ettiği, İl Sağlık Müdürlüğü'nden söz konusu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi için görüş alındığı, ilgi b) İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü yazısında; 8085 ada 14 ve 23 parsel sayılı taşınmazlara Afetlerde Sağlık Hizmetleri Şube Müdürlüğü, Lojistik, İkmal, Eğitim ve Sahra Hastanesi planlandığı, bu nedenle, Sancaktepe İlçesinde planlanan Sağlık tesisinin yapılabilmesi için Fatih Mahallesi, mülkiyeti maliye hazinesine ait, 46030 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, imar planlarında "Bölge Parkı+Enerji Nakil Hattı+Sağlık Tesis Alanında" kalan 8373 ada 4 parsel sayılı taşınmazın tamamının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında "Sağlık Tesis Alanı"na alınarak imar planlarının onanması kaydıyla; 8085 ada, 14 ve 23 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili söz konusu plan değişikliğinde sakınca görülmeyeceğine ilişkin şartlı olumlu görüş verildiği, 8373 ada 4 sayılı parselin bir kısmı 01.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı değişikliği ve 15.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile "Bölge Parkı Alanı"ndan yaklaşık 10 000 m<sup>2</sup>'lik alan "Sağlık Tesisi Alanı" olarak düzenlenmiştir.. İlgi d) Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı doğrultusunda 1/5000 ölçekli teklif sınırları içinde; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 20 metre olan Kanuni Caddesinin 30 metre olarak, 15 metre olan Recep Tayyip Erdoğan Caddesi ile Zaloğlu Rüstem caddesi ile parsellerin güneyindeki yolun 25 metre olarak düzenlendiği ve meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 25 metre olan Kanuni Caddesi ile 15 metre olan Zaloğlu Rüstem Caddesi'nin devamlılığının teklif sınırlarında değişikliğe uğradığı, ilgi d) Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında plan notlarına eklenmesi talep edilen otopark adetlerine ilişkin hususların ise notlara yansıtılmadığı, ilgi e) İSKİ Genel Müdürlüğü yazısından Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi 8085 ada, 14 ve 23 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifine ilişkin görüş alınırken Eyüp Sultan Mahallesinde yer alan yaklaşık 292 ha. olan askeri alana ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilişkin de görüş istendiği ve İSKİ Genel Müdürlüğü'nün iki teklifi bir arada değerlendirerek ve bölge planı bütününde mukayese ederek olumlu görüş verdiği, ancak Eyüp Sultan Mahallesinde yer alan yaklaşık 292 ha. olan askeri alana ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi henüz tarafımıza iletilmemiş olup ayrıca ilgi e) İSKİ Genel Müdürlüğü yazısında "11/03/2013 tarihli Milli savunma Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı arasındaki protokol hayata geçirilmeden ve askeri alanların sağlık tesisi alanına alınması gerçekleşmeden Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 parsellerde uygulama yapılamaz." Hükmünün plan notlarında olduğu belirtilmesine rağmen ilgi a) yazı eki olarak tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifine ait plan notlarında bu hükmün bulunmadığı, bu nedenle İSKİ Genel Müdürlüğü'ne iletilen teklif ile tarafımıza iletilen teklif arasında farklılık olduğu görülmektedir. Ayrıca ilgi a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi kapsamında olan park tescilli alanın Samandıra Belediyesinin 13.12.2001 tarih 378 sayılı encümen kararı ile muhtelif parsellerden yapılan kesinti sonucu 3194 sayılı yasanın 18. Maddesine göre uygulama gördüğü ve Park Alanı olarak tescilinin yapıldığı ve teklif ile K+T4 simgeli 450 kişi/ha yoğunlukta Konut+Ticaret Alanına alınarak maksadı dışında talepte bulunulduğu tespit edilmiştir.

İlgi a) yazı eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi ile Sağlık Tesisi Alanının tamamının K+T4 simgeli Konut+Ticaret Alanına alındığı, ilgi b) İl Sağlık Müdürlüğü yazısında teklife ait sağlık tesisinin başka bir alanda yapılacağından uygun görüş verilmiştir. Ancak bahse konu teklif ile yaklaşık 2674 kişi ek nüfus geleceği bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik donatı alanlarının bahse konu alanda ayrılmadığı görülmektedir.

Ayrıca bahse konu teklif ile birlikte yoğunluk artışı getirmek ile birlikte İSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşünde belirtildiği üzere Sağlık Bakanlığı ile Milli Savunma Bakanlığı arasında imzalanan protokol neticesinde askeri alandan çıkarılması öngörülen teklif plan neticesinde meri plan sınırları içerisinde yaklaşık 35000 kişinin yaşayabileceği belirtilmiştir. İSKİ genel Müdürlüğü görüşünde teklif plan notlarında "11/03/2013 tarihli Milli savunma Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı arasındaki protokol hayata geçirilmeden ve askeri alanların sağlık tesisi alanına alınması gerçekleşmeden Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 parsellerde uygulama yapılamaz." Plan notunun olduğu, söz konusu hükümden ilgili protokolün muhtelif nedenlerle yürürlüğe girmemesi halinde söz konusu değişikliğin uygulanamayacağı anlaşılmaktadır. Ancak tarafımıza iletilen Nazım İmar planı değişikliğinde bu durumun 11/03/2013 tarihli

Milli savunma Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı arasındaki protokole bağlanmış olduğu bahse konu teklifte ilgili plan notunun yer almadığı görülmektedir. ” Denilerek.

İlgi a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ekte olup; yazımız ve eklerinin ilgi f) Başkanlık onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14.maddelerine göre yeniden değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Sancaktepe İlçesi, 8085 ada 14 ve 23 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi incelenmiş olup, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 163090 sayılı ve İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.03.2013 tarih 31884 sayılı görüşleri doğrultusunda “İl Sağlık Müdürlüğü görüşüne uyulacaktır.” plan notunun ilavesi ve 1 nolu plan notunda yer alan “Uygulama brüt parsel üzerinden yapılacaktır.” ibaresinin iptaliyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum





T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
145  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/691

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**SAYI:2013/ 691 İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

**KONUNUN ÖZÜ:** 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) K.A.N.İ.P. itirazları hakkında.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 26 /03 /2011 gün ve BN:3237 sayılı yazısında;

- “İlgi: a) 09.09.2011 gün ve B.16.0.KVM.4.34.00.12/55 sayılı İstanbul IV Numaralı K.V.K. Bölge Kurulu yazısı eki 11.08.2011 gün ve 4728 sayılı kurul kararı  
b) 04.11.2011 gün ve B.16.0.KVM.4.34.00.15/280 sayılı İstanbul Yenileme Alanları K.V.K. Bölge Kurulu yazısı ve eki 03.11.2011 gün ve 101 sayılı kurul kararı.  
c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2011 gün, 2805 sayılı kararı.  
d) Yazı İşleri Müdürlüğünde 07.02.2012 tarih ve 22648 sayı ile kayıtlı dilekçe.  
e) Yazı İşleri Müdürlüğünde 21.02.2012 tarih ve 30875 sayı ile kayıtlı dilekçe.  
f) Yazı İşleri Müdürlüğünde 22.02.2012 tarih ve 32544 sayı ile kayıtlı dilekçe.  
g) Yazı İşleri Müdürlüğünde 23.02.2012 tarih ve 33701 sayı ile kayıtlı dilekçe.  
h) Yazı İşleri Müdürlüğünde 27.02.2012 tarih ve 34875 sayı ile kayıtlı dilekçe.  
i) 12.11.2012 tarih ve 1082653 sayılı Meclise Takdim yazımız.  
j) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2012 tarih ve 2690 sayılı kararı

**TALEP :**

İlgi (a) ve ilgi (b) Kurul Kararı ile düzeltmelerle uygun bulunan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (c) Kararı ile aynen uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanı'na 30.12.2011 tarihinde onaylanmıştır.

30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yürürlükteki yasal mevzuat gereği 27.01.2012-27.02.2012 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkartılmış olup, söz konusu plana yasal askı süresi içinde ilgi (d), (e), (f), (g) ve (h) dilekçeler ile itiraza konu parsellerin “Turizm ve Ticaret Alanına alınması” talebiyle itiraz edilmiştir.

Söz konusu itirazlar Müdürlüğümüzce değerlendirilerek, incelenmek ve karar alınmak üzere ilgi (i) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (j) kararı ile “...turizm alanına yönelik itirazların ayrıca değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesi... Komisyonumuzca uygun görülmüştür.” denilerek iade edilmiştir.

**MERİ PLANDAKİ DURUM :**

30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlardan ilgi (d), (e), (f), (g) ve (h) itiraza konu parsellerin plan durumu bilgisi yazımız eki “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer almaktadır.

**MÜLKİYET BİLGİSİ :**

30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlardan ilgi (d), (e), (f), (g) ve (h) itiraza konu parsellerin mülkiyet bilgisi yazımız eki “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer almaktadır.

**ESKİ ESER – KAYIP ESER ENVANTER DURUMU :**

30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında müdürlüğümüzce hazırlanan Tarihi Yarımada Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp Eski Eser Envanterinde; ilgi (d), (e), (f), (g) ve (h) itiraza konu parsellerde tescilli eski eser yapı ve kayıp eser bulunmamaktadır.

**DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :**

Plandaki fonksiyonların yer seçimi ilkesi olarak; Tarihi Yarımada'nın tarihsel ve kültürel kimliğini koruyucu, vurgulayıcı ve öne çıkarıcı fonksiyonların tespit edilerek paralel uygulamalarla güncel ihtiyaçların karşılanması ve sürdürülebilirliğin gerçekleştirilmesi şeklinde belirlenmiştir.

İlgi (d) itirazla 796 ada 35-36 parsellerin 2. derece ticaret alanına alınması talep edilmektedir. 30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda söz konusu parseller 2. Derece ticaret alanında kalmakta olup **itiraza konu bir durum bulunmamaktadır.**

İlgi (e) itirazla 1569 ada 65 parselin tamamının turizm alanı olarak planlanması talep edilmektedir. Söz konusu parsel kısmen turizm alanı, kısmen sosyal kültürel tesis alanı, kısmen katlı otopark, kısmen park ve dinlenme alanı olarak planlı olup parselin tamamının turizm alanı olarak düzenlenmesi talebi **donatı alanlarını azaltıcı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ana kararlarını bozucu niteliktedir.**

İlgi (f) ve (g) itirazlarla 151 ada 39 parselde, 2031 ada 53 (eski 1,44,51,52,55) parselin otel yapılabilmesi amacıyla 3. Derece ticaret alanından 2. Derece ticaret alanına alınması talep edilmiştir. Söz konusu planda Tarihi Yarımada'daki mevcut turistik tesisler korunmak ve belirli bölgelerde prestij tesis önerisi getirilmek üzere "Konaklama Tesis Alanları" ve konut alanlarının kalitesinin yükseltilmesi, elit konut tabakasının bölgeye çekilmesi maksadıyla belirli bölgelere "Konut+Konaklama" fonksiyonları önerilmiştir. Ayrıca planda merkez ticaret alanı ve alt merkezler belirlenerek merkezler kademelenmesi ve ticaret alanlarının dengeli dağılımı sağlanmış ve gece-gündüz dengesinin sağlanarak lineer ticaret gelişimi sınırlandırılmış olup söz konusu talepler **1/5000 ölçekli Nazım İmar planının amaç, hedef ve ilkelerine aykırı, planın ana kararlarını bozucu niteliktedir.**

İlgi (h) itirazla 554 ada 11,12,14,15,16 parsellerin otel alanına alınarak yüksekliğin hmaks:15.50 m. olarak düzenlenmesi talep edilmektedir. Söz konusu parseller "2. Derece ticaret alanı"nda kalmakta olup otel yapmaya uygundur. Dolayısıyla **itiraza konu bir durum bulunmamaktadır.** Ayrıca Plan Notlarının I-6 maddesinde yapı yükseklikleri belirtilmiş olup yüksekliğin hmaks:15.50 m. olarak düzenlenmesi talebi **1/5000 ölçekli planın amaç, hedef ve ilkelerine aykırı, planın ana kararlarını bozucu niteliktedir.**

Diğer taraftan, 30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda, planlama alanı sınırları içerisinde yer alan, ruhsat ve iskan alınmış veya turizm işletme belgesine sahip ve fiiliyatta Konaklama Tesisi olarak faaliyetini sürdüren tesislerin kullanımları ile 1/5000 ölçekli mer'i planda getirilen plan kararları farklılık gösterebilmektedir.

Bu bağlamda söz konusu farklılıklardan dolayı oluşabilecek mağduriyetlerin, 30.12.2011 onanlı 1/5000 Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 04.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ait plan notlarının IV-C-2. Konaklama Tesis Alanları başlığı altında yer alan, "Planda gösterilen Konaklama Tesis Alanları haricinde; plandaki konut ve ticaret alanlarında İstanbul 1 Numaralı K.ve T.V.Koruma Kurulu'nun 26.01.2005 gün ve 399 sayılı kararı öncesi ruhsat ve iskan alınmış veya turizm işletme belgesi alınmış konaklama tesis alanlarında planda öngörülen işlev gerçekleştirilinceye kadar faaliyete devam edilebilir. Bu tesislerin plan ve plan hükümlerinde tanımlanan konaklama tesislerine izin verilen alanlar içine taşınabilmesi için gerekli teşvikler Alan Yönetimi Koordinasyonunda ilgili kurumlarca geliştirilir." hükmü ile giderilebileceği aşıkardır." Denilerek.

Fatih İlçesi 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na yasal askı süresi içinde yapılan ilgi (d), (e), (f), (g) ve (h) itirazların yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre yeniden değerlendirilerek karar alınmak üzere 3194 sayılı yasanın 8. Maddesine göre Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı itirazlar incelenmiş olup, plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğundan Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
146  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/692

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Fatih (Tarihi Yarımada) 1/5000 ölçekli KANİP itirazları hk.,  
**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 26/ 03 /2011 gün ve BN:3236 sayılı yazısında;

- İlgi: a) İstanbul I. Nolu K.ve T.V.Koruma Kurulunun 12.7.1995 gün ve 6848 sayılı Kararı  
b) 31.03.2008 gün, B.16.0.KVM.4.34.00.12/594 sayılı İstanbul K.V.T.V.K. Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı ve eki 26.03.2008 tarih, 2015 sayılı Kurul Kararı ve ek plan notları.  
c) 17.07.2008 gün, B.16.0.KVM.4.34.00.12/1209 sayılı İstanbul IV Numaralı K.ve T.V.K. Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı ve eki 02.07.2008 tarih, 2175 sayılı Kurul Kararı ve ek plan notları.  
d) 06/08/2010 gün, BN:30049-TN:3200150 sayılı Meclise Takdim yazımız.  
e) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2010 gün, 2327 sayılı kararı.  
f) 23/03/2011 gün ve BN:35988 TN:3769737 sayılı dağıtım yazımız ve ekleri.  
g) 09.09.2011 gün ve B.16.0.KVM.4.34.00.12/55 sayılı İstanbul IV Numaralı K.V.K. Bölge Kurulu yazısı eki 11.08.2011 gün ve 4728 sayılı kurul kararı.  
h) 04.11.2011 gün ve B.16.0.KVM.4.34.00.15/280 sayılı İstanbul Yenileme Alanları K.V.K. Bölge Kurulu yazısı ve eki 03.11.2011 gün ve 101 sayılı kurul kararı.  
i) 09.12.2011 gün, BN:23854 TN:4908991 sayılı Meclise Takdim yazımız.  
j) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2011 gün, 2805 sayılı kararı.  
k) Müdürlüğümüzde 35342 İBB. sayı no ile kayıtlı itiraz dilekçesi.  
l) 14/05/2012 gün, BN:6813-TN:499428 sayılı Meclise Takdim yazımız.  
m) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2012 gün, 2486 sayılı kararı.  
n) Fatih Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün 05.03.2013 gün, 1152 sayılı yazısı

**TALEP :**

30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yürürlükteki yasal mevzuat gereği 27.01.2012-27.02.2012 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkartılmış olup, söz konusu plana askı süresi içinde ilgi (k) dilekçe ile itiraz edilmiştir.

30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına yasal askı süresi içinde parsel maliklerince yapılan itiraz ile planda "Sosyal Kültürel Tesis Alanı" fonksiyonunda olan Küçük Ayasofya Mahallesi, 228 ada, 15 nolu taşınmazın "Ticaret Alanı" olarak değiştirilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu itirazlar Müdürlüğümüzce değerlendirilerek, incelenmek ve karar alınmak üzere ilgi (l) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin ilgi (m) kararı ile "...228 ada, 15 parselle ilgili itirazın parselin evveliyatındaki planlar, edinim şekli ve çevresi ile birlikte Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından kapsamlı bilgi toplanmasının ardından değerlendirilmesi,..." denilerek Müdürlüğümüze iade edilmiştir.

**PLAN ONAMA SÜRECİ :**

İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun ilgi (a) kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen Tarihi Yarımada bütününde hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih ve Eminönü) Koruma Amaçlı İmar Planlarının İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 29.11.2007 tarih ve K:2007/2444 sayılı kararı ile usul yönünden iptal edilmesi üzerine İstanbul IV numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ilgi (b) yazısı ile 1/1000 ölçekli Eminönü ve Fatih Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları olarak kabulüne, ilgi (c) yazı eki kararda özetle "...yargı kararlarıyla iptal edilen 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının yeniden değerlendirilmesi sonucunda, 14 maddede belirtilen hususlara ilişkin plan düzenlemelerin yapılması ile karar eki plan notlarında belirtilen düzenlemelerin yapılması ve plan paftalarına aktarılmasına, karar doğrultusunda plan notları, paftaları ve raporlarının yeniden düzenlenerek Kurula iletilmesine karar verildiği..." bildirilmektedir. İlgi (b) ve (c) yazı ekleri ile

Müdürlüğümüze iletilen Koruma Kurulu kararları gereği Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.

Yapılan arazi tespit, envanter, kayıp eser araştırması çalışmalarının güncellenerek yeniden kurum-kuruluş görüşleri alınması çalışmaları sonucunda hazırlanan teklif "1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Plan Raporu" ilgi (d) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve ilgi (e) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun görülerek 2863/3386/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereği ilgi (f) yazımız ile İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmiştir.

İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na ilişkin ilgi (g) kararında "İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.07.1995 tarih ve 6848 sayılı kararıyla bir bölümü kentsel sit ve tarihi sit, bir bölümü kentsel arkeolojik sit ve bir bölümü 1.derece arkeolojik sit olarak ilan edilen alana ilişkin; 15.10.2010 gün ve 2327 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın yapılan düzeltmelerle uygun olduğuna karar verildi." Denilmekte olup İstanbul Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.11.2011 gün, 101 sayılı ilgi (h) kararında ise "İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.09.2011 gün ve B.16.0.KVM.4.34.00.12/55 sayılı yazısı ekindeki İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.08.2011 gün ve 4728 sayılı kararı; Fatih Belediye Başkanlığı Etüd Proje Müdürlüğü'nün 26.09.2011 gün ve M.34.06.FAT.0.1010-3300 sayılı yazısı ve 28.09.2011 gün ve 257 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri incelendi ve yapılan görüşmeler sonucunda; İstanbul İli, Fatih İlçesinde yer alan yenileme alanlarına yönelik Tarihi Yarımada 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının düzeltmelerle uygun olduğuna karar verildi." denilmektedir.

İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.08.2011 gün, 4728 sayılı kararı ve İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.11.2011 gün, 101 sayılı kararı ile düzeltmelerle uygun bulunan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; 2863/3386/5226 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler doğrultusunda yeniden değerlendirilmek üzere 5216 sayılı yasanın 7 (b) maddesine göre ilgi (i) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (j) Kararı ile aynen uygun bulunarak İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanı'nca 30.12.2011 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plan 3194 sayılı yasanın 8. maddesi gereğince 27.01.2012-27.02.2012 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkartılmıştır.

#### **MÜLKİYET BİLGİSİ :**

İtiraza konu Küçük Ayasofya Mahallesi, 228 ada, 15 nolu taşınmazın, ilgi (n) Fatih İlçe Tapu Müdürlüğü'nün yazı eki tapu kaydında, 186,30 m.<sup>2</sup> yüzölçümlü Nakkaş Halıcılık Kuyumculuk Turizm Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlı olup tapu kayıtlarında 2011 yılında edinildiği ve ana taşınmaz niteliğinin kayıtlarda "Üçler Cami Arsası" olduğu görülmüştür. (Ek-3)

#### **MERİ PLANDAKİ DURUM :**

Söz konusu parsel 30.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada (Fatih) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında" kalmaktadır.

#### **ESKİ ESER – KAYIP ESER ENVANTER DURUMU :**

İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.07.1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile belirlenen ve 04.06.2001 gün ve 12869 sayılı kararı ile yeniden tanımlanarak ilan edilen Kentsel Arkeolojik Sit Alanında kalan İtiraza konu 228 ada, 15 nolu parsel, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 08.12.1978 gün ve 10838 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Yine İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma bölge Kurulunun 08.11.2010 gün ve 4198 sayılı kararında, parselin Eski fotoğraf ve kadastral haritalardan Üçler Mescidi arsası olduğu anlaşıldığından bahsedilmektedir. (Ek-4)

#### **DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :**

Küçükayasofya Mahallesi 228 ada, 15 nolu parselde yapılan itiraz ile taşınmazın, 2. Derece Ticaret Alanına alınması talep edilmektedir. Parsel her ne kadar İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 29.11.2007 tarihli ve K:2007/2444 sayılı kararı ile usul yönünden iptal ettiği, 30.04.2005 T.T.'li 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada KANİP'da ve 30.05.2005 T.T.'li 1/1000 ölçekli Eminönü İlçesi KAUİP'da 2.Derece Ticaret alanında kalmakta ise de plan kararlarında Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 08.12.1978 gün ve 10838 sayılı kararında parselde "Yatır" bulunduğu komşuluğundaki 1 parselde de Üçler Camisi temellerinin bulunduğundan yapı yapılamayacağı kararı dikkate alınmamıştır.

Gerek Fatih İlçe Tapu Müdürlüğü yazısında parselin ana niteliğinin “Üçler Cami Arsası” olduğunun anlaşılması ve değişik tarihlerde alınmış olan Koruma Kurulu kararları dikkate alındığında itiraz, Koruma Planının koruma ilkelerine, hedeflerine aykırılık taşımakta olup, donatı azaltıcı niteliktedir.” Denilerek.

Fatih İlçesi 1/5000 Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı’na askı süresi içinde yapılan itirazın yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere 3194 sayılı yasanın 8. Maddesine göre Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Fatih İlçesi, Tarihi Yarımada 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına yapılan itirazlar incelenmiş olup, söz konusu itirazlar plan bütünlüğüne aykırı nitelik taşıdığından Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
147  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/843

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Beyoğlu, 44 ada, 22,28,30,34 ve 56 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/04/2013 gün ve 2013/4130 sayılı yazısında;

“ İLGİ: a) İlgilisinin Pl:01.04.2013 gün ve Pl:4130 sayılı dilekçesi ve ekleri.

b) 20.8.2004 tarih, S/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın genelgesi ile 20.8.2004 tarih, S/90 sayılı onayı.

**TALEP:**

İlgi a) dilekçe ve ekleri ile Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mah., 44 ada, 22-30-34-56 parsellerin, orta yoğunluklu (800 ki/ha) Konut Alanı'ndan, 44 ada 28 parselin kısmen Konut Alanı (800 ki/ha) kısmen de Sosyal Kültürel Tesis Alanı'ndan Turizm+Konaklama Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi 3194 sayılı imar kanunu ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununa göre gereği için tarafımıza iletilmiştir.

**MÜLKİYET:**

Beyoğlu, 44 ada, 22 nolu parsel (160.50 m<sup>2</sup>), 44 ada, 28 nolu parsel (121 m<sup>2</sup>), 44 ada, 30 nolu parsel (370 m<sup>2</sup>), 44 ada, 34 nolu parsel (121 m<sup>2</sup>), 44 ada, 56 nolu parsel (969 m<sup>2</sup>), Gençoğlu Karaköy Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetinde olup, 08.02.2013 tarihinde edinilmiştir.

**MEVCUT DURUM:**

Müdürlüğümüzde mevcut bilgilerden yapılan incelemeler sonucunda; söz konusu parseller üzerinde muhtelif yapıların bulunduğu görülmüştür.

**MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU:**

Beyoğlu, 44 ada, 22-30-34-56 parseller 21.05.2009 t.t.'li 1/5000 ölçekli Beyoğlu, Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda orta yoğunluklu (800 ki/ha) Konut Alanı'nda, 44 ada 28 parsel kısmen orta yoğunluklu (800 ki/ha) Konut Alanı'nda, kısmen “Sosyal-Kültürel Tesis Alanı”nda kalmaktadır. 21.12.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 44 ada 22-30-56 parseller H:12.50 m. yapılaşma şartı ile “Konut Alanı”nda, 44 ada 34-28 parseller H:9.50 m. yapılaşma şartı ile “Konut Alanı”nda ve “Yol Alanı”nda kalmaktadır.

**İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ:**

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 08.03.2013 gün, 62956595-310.06-532-46943 sayılı yazısında; “Sonuç itibariyle, ilgi dilekçe talebi yukarıda ve raporda belirtilen hususlar doğrultusunda değerlendirilmiş olup, söz konusu 1/5000 ölçekli N.İ.Plan tadilatına yönelik Müdürlüğümüz görüşü verilebilmesi için; “Ym-AJE” lejantlı alanda yerleşime uygunluk amaçlı, imar planına esas ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanarak, raporun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılması gerekmektedir. Ayrıca, “YÖ2” lejantlı alanda yazımız içinde belirtilen kat sınırlamasının aşılması ihtiyacının oluşması durumunda, “AJE” lejantlı alanlar için hazırlanacak raporun “YÖ2” lejantlı alanları da kapsayarak kat sınırlamasının aşılmasına yönelik olarak da hazırlanması sağlanmalıdır.” denilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 11.03.2013 gün, 21362969-310.01/255406-811 sayılı yazısı eki Komisyon Kararında; “KARAR: Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 138 pafta, 44 ada 22-28-30-34-55-56 parseller kısmen “T3 3.Derece Ticaret Alanları”nda, kısmen orta yoğunluklu (800 ki/ha) “Konut Alanları”nda, kısmen “Sosyal-Kültürel Tesis Alanı”nda kalmakta iken söz konusu parsellerin “Ticaret-Hizmet-Turizm Alanı”na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli plan tadilat teklifi; 44 ada 55 parselde meri plan fonksiyon ve yapılaşma şartlarına uyulacağı ve 22-28-30-34-56 parsellerin turizm tesisi dışında kullanılmayacağı plan notu ile belirtilmiş olup,

-Yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması,

-“Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken her 30 m2’lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır”

plan notunun eklenerek Müdürlüğümüzden 1/1000 ölçekli plan yapım aşamasında görüş alınması hususlarının yerine getirilmesi şartı ile fonksiyon değişikliği bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun olmakla birlikte, yapılanma şartlarının bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Kamulaştırma Müdürlüğü’nün 13.03.2013 gün, 97400625-045.01/TN:226257-2462 sayılı kararında; “Konu incelenmiş olup, adı geçen taşınmaza ait Müdürlüğümüzde herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı gibi kamulaştırılması hususunda da alınmış bir encümen kararına rastlanmamıştır.” denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi a) dilekçe ve ekleri ile Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mah., 44 ada, 22-30-34-56 parsellerin, orta yoğunluklu (800 ki/ha) Konut Alanı’ndan, 44 ada 28 parselin kısmen Konut Alanı (800 ki/ha) kısmen de Sosyal Kültürel Tesis Alanı’ndan Turizm+Konaklama Alanı’na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi 3194 sayılı imar kanunu ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununa göre gereği için tarafımıza iletilmiştir.

Tarafımıza iletilen söz konusu teklif 21.05.2009 t.t.’li 1/5000 ölçekli Beyoğlu, Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı F21C25B no’lu paftası üzerine hazırlanmış olup;

“1-Plan tasdik sınırı İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Kılıçalı Mahallesi 138 pafta 44 ada 22, 28, 30, 34 ve 56 sayılı parselleri içermekte olup Turizm+Konaklama Alanı’dır.

2-Zemin etüd ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3-1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz.

4-Açıklanmayan hususlarda yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı şartları ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.”

şeklinde plan notları önerilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin olarak Ulaşım Planlama Müdürlüğü’nün “Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken her 30 m2’lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır” şeklinde plan notu eklenmesine yönelik görüşü, Deprem ve Zemin Müdürlüğü’nün ise “1/5000 ölçekli N.İ.Plan tadilatına yönelik Müdürlüğümüz görüşü verilebilmesi için; “Ym-AJE” lejantlı alanda yerleşime uygunluk amaçlı, imar planına esas ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanarak, raporun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün ilgili birimine onaylatılması gerekmektedir. Ayrıca, “YÖ2” lejantlı alanda yazımız içinde belirtilen kat sınırlamasının aşılması ihtiyacının oluşması durumunda, “AJE” lejantlı alanlar için hazırlanacak raporun “YÖ2” lejantlı alanları da kapsayarak kat sınırlamasının aşılmasına yönelik olarak da hazırlanması sağlanmalıdır.” şeklindeki yazısında belirtilen raporların hazırlanması şartı, Kamulaştırma Müdürlüğü’nün de kamulaştırılması hususunda da alınmış bir encümen kararı olmadığına ilişkin görüşü bulunmaktadır.

Teklif plan notlarında yapı yoğunluğuna ilişkin herhangi bir husus yer almamakla birlikte teklif plan raporundan yapılan incelemede söz konusu planlama alanındaki meri yapılaşma koşullarının muhafaza edilerek ilave bir yoğunluk ve kat artırımına ilişkin bir düzenleme yapılmadığı tespit edilmiştir.

Beyoğlu, İlçesi, Kılıçalı Mah., 44 ada, 22-30-34-56 parsellerin, orta yoğunluklu (800 ki/ha) Konut Alanı’ndan, 44 ada 28 parselin kısmen Konut Alanı (800 ki/ha) kısmen de Sosyal Kültürel Tesis Alanı’ndan Turizm+Konaklama Alanı’na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelendiğinde; Sosyal Tesis donatısı (yaklaşık 40 m2) kaldırılmış ve eş değer donatı alanı ayrılmamış olmakla birlikte söz konusu parsellerdeki Konut fonksiyonunun Turizm+Konaklama fonksiyonu olarak önerilmesiyle kalıcı nüfus yoğunluğunun azaltılarak hareketli nüfus yoğunluğuna dönüştürüldüğü bu durumun trafik yoğunluğunu arttıracığı ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü’nün “Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken her 30 m2’lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır” şeklinde plan notunun plan notlarına yansıtılmadığı görülmektedir. ” Denilerek.

İlgi a) yazı ve ekleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin değişiklik teklifi, yazımız ekinde olup, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi b) Başkanlık onayı ile 3194 sayılı yasanın 8. maddesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Beyoğlu İlçesi, 44 ada, 22-28-30-34 ve 56 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup turizm fonksiyonunu destekleyici nitelik taşıdığından “Otel dışında iskan edilemez.”, “Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yapılamaz.” plan notlarının ilavesiyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye





T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
148  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/464

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Kartal İlçesi, 119 pafta, 945 ada, 4-13 Parsellere ait 1/5000 ölç. plan tadilatı hk.  
**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 26/ 02 /2013 gün ve 2013- 802 sayılı yazısında;

- “ İLĞİ : a) İlgilinin PL: 21.01.2012 gün ve 12982 sayılı dilekçesi ve ekleri.  
b)03.12.2012 tarih 2012-12982-11836 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.  
c) Meclis Müdürlüğü'nün 22.01.2013 tarih ve Karar-2013/55-152 sayılı yazısı ve eki  
16.01.2013 tarih ve 55 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.  
d) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 05.12.2011gün ve 2174-170486 sayılı Ömer Kaan KARA antedli yazısı.  
e) Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 09.08.2012 gün ve 882242-2992-156942 sayılı yazısı.  
f) Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 04.07.2012 gün ve 749 sayılı yazısı.  
g) Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 19.07.2012 gün ve TN:788643-9977 sayılı yazısı.  
h) İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.09.2012 gün ve 1677 sayılı Ömer Kaan KARA antedli yazısı.  
ı) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.8.2004 gün S/89 sayılı genelgesi ve 20.8.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP:**

İlgi (a) dilekçe ile; İstanbul İli Kartal İlçesi,119 pafta, 945 ada, 4 ve 13 parsellerin kısmen “ K“ (Emsal=0.80) Konut Alanı , kısmen Park Alanı , kısmen de Yol Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli plan tadilat teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi istenmektedir.

**MÜLKİYET:**

İlgi (a) yazı ekinde bulunan 10.07.2012 tarihli tapu kaydından 945 ada, 4 parsel sayılı 10.302,00 m2 alanlı taşınmaz ile 945 ada, 13 parsel sayılı 15.643,00 m2 alanlı taşınmazın hisseli şahıs ve Sevgili Yapı Turizm San ve Tic. A.Ş. ve Sevgili İnşaat San.Tic.Ltd.Şti. adlarına kayıtlı olduğu ve 11.05.2011-21.10.2011-27.11.2007-13.05.2010-23.12.2010 tarihlerinde edinildiği görülmektedir. Ayrıca dosyasında söz konusu parsel malikleri tarafından belediyemiz aleyhine kamulaştırmamız el atıldığı iddiası ile tazminat davası açıldığı görülmektedir.

**MEVCUT DURUM :**

Müdürlüğümüz bünyesinde bulunan 2011 yılı Hava Fotoğraflarından anlaşıldığı üzere söz konusu parseller boş olup, 13 parsel üzerinde yoğun ağaç topluluğu bulunduğu görülmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUM:**

Kartal, Yakacık 119 pafta, 945 ada, 4-13 parseller ;

16.04.2005 t.t.li,1/5000 ölçekli Kartal E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planında kısmen park, kısmen yol, kısmen K1 simgeli 150 k/ha brüt yoğunlukta konut alanında kalmakta olup, 945 ada, 4 parsel tescilli olan 55 parsel komşu olup, plan notlarının B.5.1 maddesinde; “ Tescilli parsellere her yönde komşu parsellerde yapılacak uygulamalarda koruma kurulu'ndan karar istenmesi zorunludur.” denilmektedir.

04.05.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Kartal E5 Kuzeyi Uygulama İmar Planında ise kısmen 5/A/3 , 0,15-0,25/0,40 yapılanma koşulu ile konut alanında, kısmen park alanında , kısmen yol alanında kalmakta iken;

22.05.2008 t.t.li 1/1000 ölçekli plan tadilatı ile 13 parsel cephe sağlamak için 4-13 parsellerin Spor Caddesine bakan yüzündeki park alanı iptal edilerek Konut Alanı'na alınmak suretiyle plan fonksiyonlarında değişiklik yapılmıştır. Plan notlarına ise “ 4 ve 13 parsellerin tevhibi halinde imar planı geçerlidir.” ve “ Mevcut ağaçlar korunacaktır.” şeklinde plan notları eklenmiştir.

**KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

İlgi (a) yazı ekinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine ilişkin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü , Ulaşım Planlama Müdürlüğü , Yeşil Alan ve Tesisler Müdürlüğü, Kamulaştırma Müdürlüğü ile İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşleri tarafımıza iletilmiştir.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün ilgi (d) görüş yazısında özetle ; Söz konusu alanın müdürlüklerince hazırlattırılan ve 19.01.2010 tarihinde Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından

onaylanan Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamındaki, İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında UA (Uygun Alanlar) lejandlı sınırlar içerisinde kalmakta olduğu, bu alanlarda Pendik Formasyonu, Kartal Üyesi'ne ait birimler aldığı belirtilerek söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel- yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, UA lejandlı alanlar için ilgi (d) yazı ve eki raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüd çalışmasında, bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 ölç.N.İ.Planı tadilat teklifi jeolojik bakımdan uygun görüldüğü belirtilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün ilgi (e) yazısında ; "...ULAŞIM KARARI : Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, 119 pafta, 945 ada, 4 ve 13 parsellerin kısmen Park Alanında, kısmen Yol Alanında, kısmen 150 kişi/ha yoğunluklu K1 Konut Alanında kalmakta iken Park Alanında kalan kısmının artırılarak ve yerinin değiştirilerek kalan alanın 350-550 kişi/ha yoğunluklu K2 Konut Alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi; fonksiyon değişikliği ulaşım sistemi açısından uygun olup yapılanma şartları açısından ulaşım ilave yük getirildiğinden bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün ilgi (f) yazı eki Komisyon Raporunda; "...Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında ve yerinde yapılan inceleme sonucu; yeni oluşturulacak planda, yapılaşma şartlarına bağlı oluşacak nüfus yoğunluğuna hitap edecek yeterli yeşil alan miktarının bırakılarak, donatı alanı miktarının %37'den -%58'e yükseltildiği ve kamuya bedelsiz terk edileceği görüldüğünden; parsel bünyesinde yer alan mevcut ağaçların korunması şartıyla hazırlanan tadilat teklifi komisyonumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.

Kamulaştırma Müdürlüğü'nün ilgi (g) yazısında ; "...taşınmaz maliklerinin adı geçen taşınmazlarla ilgili kurumumuz aleyhine açmış oldukları kamulaştırmaz el atma davaları bulunduğu görülmüştür.Söz konusu taşınmaz malikleri tadilat tekliflerinin onaylanması halinde, kurumumuz aleyhine açmış oldukları Kartal 4. Asliye Hukuk Mahkemesi 2010/87 Esas, 2010/88 Esas ve 2010/468 Esas sayılı kamulaştırmaz el atma davalarından feragat edeceklerini ve taşınmazlarının plan gereği kamuya ayrılan kısımlarını ilgili kuruma bedelsiz terk edeceklerini 18.11.2011 tarih, TN:4834400 sayılı dilekçe ile taahhüt etmişlerdir." denilmektedir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ilgi (h) yazısında ; "...945 ada, 4 ve 13 parseller ile komşu parsellerle ilgili olarak Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede söz konusu alanda herhangi bir sit alanı ya da korunması gerekli kültür varlığı kaydı bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Söz konusu parsellere komşu 945 ada, 47 parselde tescilli ağaçlar bulunmakta olup tabiat varlıkları ile ilgili konularda yetkili kurum, 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır.

Söz konusu alandaki görüş talebine ilişkin olarak; alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli kültür varlığı ya da sit alanı bulunmadığı, ancak parselde yapılacak uygulama sırasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir buluntu veya kalıntıya rastlanması halinde çalışmanın durdurularak gerekli belgelerle Müdürlüğümüze başvurulması gerektiği ..." denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME:

İlgi (a) yazı eki teklif ilgi (b) Başkanlık Makamına yazımız ile ; "İstanbul İli, Kartal İlçesi, 119 pafta, 945 ada, 4 ve 13 parsellerin kısmen " K" (Emsal=0.80) Konut Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen de Yol Alanı olarak düzenlenmesi hususundaki 1/5000 ölçekli plan tadilatı teklifi 16.04.2005 t.t.li 1/5000 ölçekli G22a-10c rumuzlu pafta üzerine hazırlanmış olup, "

1. Plan onama sınırı İstanbul İli, Kartal İlçesi, G22-a-10-c (119) Pafta, 945 ada, 4 ve 13 no'lu parseller sınırdır.
2. 4 ve 13 nolu parseller kısmen " Konut Alanı",kısmen "Park " ve kısmen " Yol " dur.
3. " Konut Alanı " nda yapılaşma şartı " Emsal ( E):0.80 " dir.
4. Parsel bütününden % 58 oranında "Park " ve " Yol " a bedelsiz terk yapılacaktır.
5. Parsel bünyesinde yer alan mevcut ağaçlar korunacaktır.
6. Tescilli parsellere her yönde komşu parsellerde yapılacak uygulamalarda ilgili koruma kurulundan görüş alınacaktır.
7. Uygulama kadastral parsel alanının %60'ı üzerinden yapılacaktır.
8. İlgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak bu görüşlere uyulacaktır.
9. Kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
10. Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği ve 16.04.2005 tasdik tarihli Mer'i İmar P lanı hükümleri geçerlidir. " şeklinde plan notları önerilmiştir.

Plan tadilat raporunda ise ; “.....İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi, Mezarlık Mevkii’nde konumlu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda kısmen “K1 simgeli 150 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı” kısmen “Yeşil Alan” kısmen “ Yol ” fonksiyonu içerisinde kalan toplam 25.945 m2 yüzölçümüne sahip olan G22-a-10-c (119) pafta, 945 ada, 4 ve 13 parsellerin ;” Park Alanı” (8.381 m2) ve “Yol” (1.232 m2) içerisinde kalan ve halihazır durumuyla %37 olan terk oranının arttırılarak “ Park Alanı ” nın (13.863 m2) ve “Yol” içerisinde kalan kısmının ise korunarak terk oranının %58’e yükseltilmesi ; kalan % 42 lik (11.000 m2) kısmının ise “ Emsal (E ):0.80 yapılaşma şartlarında Konut Alanı” imar haklarına sahip olması talep edilmiştir.” denilmektedir.

Plan tadilat teklifine ilişkin kurum görüşleri incelendiğinde; Park ve Bahçeler Müdürlüğü’nün, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün şartlı uygun görüşü, Kamulaştırma Müdürlüğüne taşınmaz maliklerinin kurumumuz aleyhine açtıkları davadan feragat edeceklerini ve parselin kamuya ayrılan kısımlarını bedelsiz terk edeceklerine dair taahhütte bulduklarını, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ise teklifin fonksiyon değişikliği ulaşım sistemi açısından uygun olup yapılanma şartları açısından ulaşım ilave yük getirildiğinden bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerektiği şeklinde görüşleri bulunmaktadır.

Dosyasında yapılan incelemede ; Kartal,Yakacık 119 pafta, 945 ada, 4-13 parsellere ilişkin 04.05.2006 t.tli 1/1000 ölçekli Kartal E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan itirazın uygun bulunması sonucu İlçesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, Kartal Belediye Meclisi’nin 7.11.2007 gün ve 2007/438 sayılı kararı ile tadilen uygun görülerek gereği için Müdürlüğümüze iletilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2008 gün, 910 sayılı kararı ile aynen uygun görülmüş ve 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları 22.05.2008 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onanmıştır. Yapılan 1/1000 ölçekli plan tadilatı ile, 4 ve 13 parsellerin güneyindeki park alanının iptal edilerek bu kısmın konut alanına alındığı, 13 parselin kuzeyindeki bir kısım konut alanının park alanına alınarak, park alanının büyütüldüğü, park alanı içinde kalan 0.15-0.25/0.40 yapılanma simgesinin iptal edilerek , güneydeki konut alanına kaydırılarak yazıldığı, 4 ve 13 parseller üzerine, “4 ve 13 parsellerin tevhidinde imar planı geçerlidir.” Ve “ Mevcut ağaçlar korunacaktır.” notlarının eklendiği, 4 ve 13 parsellere mahreç temin etmek için İlçe Planlama Müdürlüğüne teklif edilen yolun Kartal Belediye Meclisince iptal edildiği, 4 parselin kuzeyindeki bir kısım park alanının konut alanına alındığı görülmektedir.

Ayrıca parsel maliklerinin 14.12.2011gün ve 17002 sayılı ve 01.11.2011 gün ve 15458 sayılı dilekçeleri ekinde İstanbul İli, Kartal İlçesi, 119 pafta, 945 ada, 4 ve 13 parsellerin kısmen K3 Konut Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen de Yol Alanı’na alınması hususundaki 1/5000 ölçekli plan tadilat teklifi 06.03.2012 gün ve 2011/15548-17002 sayılı Başkanlık Makamına yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve 16.03.2012 tarih ve 608 sayılı meclis kararı ile plan ilke ve kararlarını bozucu nitelik taşıdığından uygun görülmemiştir.

Müdürlüğümüze yapılan incelemede ; İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli plan tadilat teklifi ile mer’i planında söz konusu parsellerin her ikisinde yer alan Park Alanı mevcut ağaçların yoğun olduğu 945 ada, 13 parsel üzerine kaydırılarak park donatısı arttırılmıştır. Toplam 25945 m2 alanlı taşınmazların yaklaşık 11.000 m2 lik kısmı konut alanına ayrılmakla birlikte, uygulamanın kadastral parsel alanının %60’ı üzerinden hesaplanarak E=0.80 verildiğinden teklif inşaat alanı 12454 m2 olmakta ve yaklaşık 5921 m2 inşaat artışı sağlanmakta olup kişi başına 25 m2 inşaat alanı esas olarak değerlendirildiğinde bu alana yaklaşık 237 kişinin geleceği, dolayısıyla plan yapım ve esaslarına dair yönetmelik doğrultusunda bu ek nüfusa yaklaşık 2370 m2 yeşil alan ve diğer sosyal ve teknik donatı alanları ayrılması gerekmektedir.

Teklifeye ilişkin ilgililerinin kurumumuz aleyhine açmış oldukları kamulaştırmamız el atma davalarından feragat edeceklerini ve taşınmazlarının plan gereği kamuya ayrılan kısmını ilgili kuruma bila bedel terk edeceklerine dair taahhütte buldukları ancak teklif plan değişikliğinin 1/5000 ölçekli plan kararlarını ve plan bütünlüğünü bozucu, yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı, çevreye emsal teşkil edici, plan yapım ve esaslarına dair yönetmeliğe aykırı niteliktedir. Ayrıca bölge bütüncül anlamda değerlendirildiğinde İstanbul’un önemli bakı noktalarındandır.” şeklinde değerlendirilme yapılarak Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve ilgi (c) yazı eki İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.01.2013 tarih ve 55 sayılı kararı ile yeniden değerlendirilmek üzere Müdürlüğüne iade edilmiştir.

Yapılan incelemede,

Taşınmazların meri nazım planının yürürlüğe girdiği tarihten sonra edinildiği, teklif ile meri imar planına göre takriben %37 olan donatı alanı teklif ile %58 çıkarılmakta ancak E:0.80 olduğundan yaklaşık 5921 m<sup>2</sup> inşaat alanına esas 2370m<sup>2</sup> yeşil alan sağlanmaktadır.Bu oran Plan Yapım Yönetmeliğinin 27. Maddesinde bahsedilen eşdeğer alanı karşılamaktadır. ” denilerek.

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli teklif plan ve plan raporu yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi (ı) Başkanlık onayı ve genelgesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Kartal İlçesi, 119 pafta, 945 ada, 4- 13 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup, 3 nolu plan notunda “E:0.80” ibaresinin “E:0.40” olarak düzeltilmesi ve “Kamu eline geçmesi gereken alanlar (park ve yol alanı) ile ilgili uygulama 1/5000 ölçekli plana göre yapılacaktır ancak konut alanında 1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz.” Plan notunun ilavesi ile Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye

KARARA KATILMIYORUM.

KARARA KATILMIYORUM .

KARARA KATILMIYORUM.



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
149  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/671

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Sultangazi İlçesi, 24.01.2011-16.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı plan notunda yapılan değişikliği hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 11/ 03 /2013 gün ve 2013-1753 sayılı yazısında;

“ İlgı: (a)29.01.2013 gün, 168-412904-1148 sayılı Sultangazi Belediye Başkanlığı yazısı ve eki teklif plan paftaları.

(b)Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.08.2004 gün, S/89 sayılı Genelgesi ve 20.08.2004 gün, S/90 sayılı Başkanlık Onayı.

**TALEP:**

İlgı yazı ve ekleri ile 24.01.2011-16.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı plan notlarında bulunan 18.19.plan notunda yapılan düzenlemeye ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgi(a) yazı ile 5216 sayılı yasanın 7b maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

**MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU:**

24.01.2011-16.12.2011 onaylı 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı ile 30.12.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

**KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ:**

- İlgı(a) yazı ekinde;

➤ Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 06.11.2012 gün ve 2199-205908 sayılı yazısında; İlgı yazıda talep edilen plan notu değişikliği, planlama ve uygulama aşamalarında yapılması gereken jeolojik-jeoteknik ve zemin etüt çalışmaları ile ilgili hususları belirleyen yürürlükteki mevcut yasa, yönetmelik ve genelgeler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Buna göre;

“-Plan notunun uygulanacağı alanın öncelikle, "YU(Uygun Alanlar) veya ÖA-YÖ(Önlemlenilen Alanlar)" lejantlı sınırlar içerisinde kalması,

-Planlama çalışmalarında Belediyesince hazırlanmış olan yerleşime uygunluk haritaları ve rapor örneğinde belirtilen hususlara uyulması ve mevcut planların bu çalışmalar doğrultusunda gözden geçirilerek gerekmesi halinde revizyonların yapılması, ,

-Plan notlarına ait paftada yer alan Hükümlere, "İstanbul İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır" notunun konması,

-Planlama alanındaki mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda; zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekli teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların gerek planlama ve gerekse uygulama aşamalarında göz önüne alınması şartıyla, söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan notu tadilatı jeolojik bakımdan uygun görüldüğü” belirtilmektedir.

➤ Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün 08.10.2012 gün, 385913-g-3631 sayılı yazısında; “30/12/2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı Notlarının, Donatı Alanları başlığı altındaki 20, maddesinde " Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin EK-1 EK-1B EK-1C tablolarında belirtilen asgari alan büyüklüklerine bağlı bulunarak özel eğitim, özel sağlık tesisi, Özel kültürel tesis, özel sosyal tesis, özel katlı otopark vb, yapılabilir" hükmü bulunmakta olup, genel olarak; Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan parsel büyüklüklerinin, söz konusu plan notunda atıfta bulunulan asgari alan büyüklükleri karşısında yeterli olmadığı, bu hali ile uygulama imkanı bulunamayacağı kanaatine varılmış, bu sebep ile, ilgili plan notuna esas alınan asgari alan

büyükliklerinin, ilçenin mevcut parsel büyüklikleri göz önüne alınarak yeniden değerlendirilmesi gerektiği" belirtilmektedir.

➤ Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 11.12.2012 gün ve 4622-229443 sayılı yazısında; "Sultangazi İlçesi, 24.01.2011 t.t'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 30.12.2011 t.t'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan notlarının İlgili maddesinde "Ticaret ve Konut+Ticaret Alanlarında plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin EK-la, EK-lb, EK-lc tablolarında belirtilen asgari alan büyüklüklerini sağlayan parsellerde onaylanacak avan projeye göre planda verilen yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla yükseköğretim tesisi hariç özel katlı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel kültür tesisi ve özel sosyal tesisi yapılabilir. " plan notunun "Ticaret ve Konut+Ticaret Alanlarında İlçe Belediyesi 'nce onaylanacak avan projeye göre planda verilen yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla kaydıyla yükseköğretim tesisi hariç özel katlı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel kültür tesisi ve özel sosyal tesisi yapılabilir. Havza içinde İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde belirlenen KAK S (Emsal) değerleri aşılamaz." şeklinde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifi ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi; otopark kapasitesi, giriş-çıkışları ve ulaşım olan etkileri açısından olumsuzluk yaratacağı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı" belirtilmektedir.

➤ Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 14.12.2012 gün, 15577-231608 sayılı yazısında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatları talebi plan notunun "taşınmazların imar yollarında kalan kısımlarının kamuya bila bedel terkinini" hususunun eklenmesi gerektiği belirtilmektedir.

➤ İl Sağlık Müdürlüğü'nün 16.11.2012 gün, 754/274836 sayılı yazısında; "Bakanlığımızca Sağlık Tesis Planlamaları bölgesel ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak Kamu Sağlık Tesisleri ile birlikte Özel Sağlık Tesisleri de dikkate alınarak yapılmakta olduğundan Sağlık Tesis Alanı ve Özel Sağlık Tesis Alanı ile ilgili planların Müdürlüğümüz görüşleri doğrultusunda yapılması gerekmekte olup, ilgi yazıda bahse konu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli tadilat planı yapılması Müdürlüğümüzce uygun görülmediği" belirtilmektedir.

➤ İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 28.11.2012 gün, 157021 sayılı yazısında; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Ek-la tablosunda belirtilen asgari alan büyüklüklerinin sağlanması şartıyla, avan projeye göre uygulama yapılmasının uygun görüldüğü belirtilmektedir.

➤ İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 15.01.2013 gün, 23586 sayılı yazısında; "Mevcut 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planında plan notu; "Ticaret ve Konut+Ticaret alanlarında plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin Ek-IA, Ek-IB, Ek-IC tablolarında belirtilen asgari alan büyüklüklerini sağlayan parsellerde onaylanacak avan projeye göre planda verilen yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla yüksek öğretim tesisi hariç Özel katlı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel kültür tesisi ve özel sosyal tesis yapılabilir. Havza içinde İSKİ ' İçme suyu Havzaları Yönetmeliğinde belirtilen KAKS değerleri aşılamaz." hükmündedir.

-Teklif plan tadilatı ile söz konusu plan notu; "Ticaret ve Konut+Ticaret alanlarında, ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre planda verilen yapılanma koşullarını aşmamak kaydı ile yüksek öğretim tesisi hariç özel katlı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel kültür tesisi, ve Özel sosyal tesis yapılabilir. Havza içinde İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde belirtilen KAKS değerleri aşılamaz." Şeklinde yeniden düzenlenmiş olup, yapılan değişiklikte ilgi (d) yönetmeliğe aykırı herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Sultangazi İlçesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı plan notlarına ait hazırlanan plan tadilatı ile ilgili, 23.01.2011 İSKİ İçmesuyu Havzaları yönetmelik esasları ve İdaremiz altyapı tesisleri açısından herhangi bir sakınca görülmemiştir.

İdaremize ait her türlü mevcut ve planlanan tesislerimiz ile iş sonu projesi ayrıca tarafımıza ulaşmamış İSKİ'de kaydı bulunmayan, Belediyesince ya da halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunmalıdır.

Ana kolektörlerimiz ve isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu imar plan tadilatıyla mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanması gerektiği belirtilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME:

İlgi yazı ve ekleri ile 24.01.2011-16.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı plan notlarında bulunan 18.19.plan notunda yapılan düzenlemeye ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgi(a) yazı ile 5216 sayılı yasanın 7b maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklif 16.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı F21C17A paftası üzerine hazırlandı ve bu pafta incelendiğinde; F21C17A paftasında;

“18.19.Ticaret ve konut+ticaret alanlarında **Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin EK-1A, EK-1B, EK-1C tablolarında belirtilen asgari alan büyüklüklerini sağlayan parsellerde** onaylanacak avan projeye göre çevre yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla yükseköğretim tesisi hariç özel katlı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel kültür tesisi ve özel sosyal tesis yapılabilir. Havza içinde İSKİ İçmesuyu Havzaları yönetmeliğinde belirlenen KAKS (emsal) değerleri aşılamaz.” plan notunun,

“18.19.Ticaret ve konut+ticaret alanlarında **İlçe belediyesince** onaylanacak avan projeye göre **planda verilen** yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla yükseköğretim tesisi hariç özel katlı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel kültür tesisi ve özel sosyal tesis yapılabilir. Havza içinde İSKİ İçmesuyu Havzaları yönetmeliğinde belirlenen KAKS (emsal) değerleri aşılamaz.” şeklinde düzenlendiği görülmektedir.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinde yer alan kişi ve alan hesabı aşağıdaki gibidir;

#### EK- 1

(Değişik tablo:RG-9/4/2011-27900)

Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt Yapı <sup>(1)</sup>

Nüfus	0-15.000	15.000-45.000	45.000-100.000	100.000-+
Kreş+ Anaokulu (2)	1 m <sup>2</sup> / kişi	1 m <sup>2</sup> / kişi	1 m <sup>2</sup> / kişi	1 m <sup>2</sup> / kişi
İlköğretim (2)	4 m <sup>2</sup> / kişi	4 m <sup>2</sup> / kişi	4 m <sup>2</sup> / kişi	4 m <sup>2</sup> / kişi
Ortaöğretim (2)	3 m <sup>2</sup> / kişi	3 m <sup>2</sup> / kişi	3 m <sup>2</sup> / kişi	3 m <sup>2</sup> / kişi
Aktif Yeşil Alan (3)	10 m <sup>2</sup> / kişi	10 m <sup>2</sup> / kişi	10 m <sup>2</sup> / kişi	10 m <sup>2</sup> / kişi
Sağlık Tesisi Alanları (2)	2 m <sup>2</sup> / kişi	2 m <sup>2</sup> / kişi	3 m <sup>2</sup> / kişi	4 m <sup>2</sup> / kişi
Kültürel Tesis Alanları (2)	0.5 m <sup>2</sup> / kişi	1 m <sup>2</sup> / kişi	2 m <sup>2</sup> / kişi	2,5 m <sup>2</sup> / kişi
Sosyal Tesis Alanları (2) (4)	0.5 m <sup>2</sup> / kişi	0.5 m <sup>2</sup> / kişi	1 m <sup>2</sup> / kişi	1,5 m <sup>2</sup> / kişi
Halk Eğitim Merkezi	0.4 m <sup>2</sup> / kişi	0.4 m <sup>2</sup> / kişi	0.4 m <sup>2</sup> / kişi	0.4 m <sup>2</sup> / kişi
Dini Tesis Alanları	0.5 m <sup>2</sup> / kişi	0.5 m <sup>2</sup> / kişi	0.5 m <sup>2</sup> / kişi	0.5 m <sup>2</sup> / kişi
İdari Tesis Alanları	3 m <sup>2</sup> / kişi	3.5 m <sup>2</sup> / kişi	4 m <sup>2</sup> / kişi	5 m <sup>2</sup> / kişi
Teknik Alt Yapı (yol ve otopark hariç)	1 m <sup>2</sup> / kişi	2 m <sup>2</sup> / kişi	3 m <sup>2</sup> / kişi	4 m <sup>2</sup> / kişi

(1) Alan hesabında, planlamaya esas olan projeksiyon nüfusu dikkate alınacaktır.

(2) Özel Kreş + Anaokulu, Özel İlköğretim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesisi, Özel Kültürel Tesis, Özel Sosyal Tesis Alanları, (EK-1a), (EK-1b) ve (EK-1c)'de belirtilen alan büyüklüklerinin altına düşülmemek ve imar planı kararıyla ayrılmak, oranları ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.

(3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapılacak olan planlamalarda aktif yeşil alan miktarı, kişi başına 14 m<sup>2</sup> alınmak suretiyle belirlenecektir. Bu tablodaki diğer kullanışlar ise gerek duyulması halinde kullanılır.

(4) Sosyal tesis alanları; huzurevi, rehabilitasyon merkezi, güçsüzler evi, yetiştirme yurdu gibi alanları kapsamaktadır.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinde yer alan EK-1A, EK-1B, EK-1C tablolarında ki veriler aşağıdaki gibidir;

EK - 1a  
(Değişik tablo:RG-2/9/1999-23804)  
Eğitim Tesisleri

	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )
Anaokulu	3000 - 5000
İlköğretim Okulu	8000 - 15000
Lise, Anadolu Lisesi, Ticaret Lisesi, Kız Meslek Lisesi, İmam Hatip Lisesi	10000 - 15000
Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise <sup>(1)</sup>	20000 - 30000
Pratik Sanat Okulu	3000 - 5000
Fen Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Otelcilik Meslek Lisesi, Güzel Sanatlar Lisesi	20000 - 30000
Halk Eğitim Merkezi	4000 - 8000

(1) Bu okulların varsa atölyeleri ve uygulama birimleri için ilave alan ayrılır.

EK - 1b  
(Değişik tablo:RG-2/9/1999-23804)  
Sosyal ve Kültürel Tesisler

	Asgari Alan Büyüklüğü ( m <sup>2</sup> )
<b>Kütüphane</b>	
Küçük ilçe tipi	1250
Büyük ilçe tipi	2000
İl tipi (300 kişi)	1050
İl tipi (400 kişi)	1070
<b>Yurt (200 yatak)</b>	2500
<b>Kreş</b>	2000
<b>Huzurevi</b>	7500
<b>Yetiştirme Yurdu</b>	10000
<b>Rehabilitasyon</b>	5000
<b>Güçsüzler Evi</b>	10000

EK - 1c  
(Değişik tablo:RG-2/9/1999-23804)  
Sağlık Tesisleri

	Asgari Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )
Köy tipi sağlık ocağı	2 240
İlçe tipi sağlık ocağı	2 300
İlçe tipi sağlık evi	1 050
Sağlık merkezi (15 yatak)	2 300
Hıfzısıhha enstitüsü	3 200
Halk sağlığı laboratuvarı	1 000
Dispanser- semt polikliniği	5 000
Ana çocuk sağlığı ve aile planlaması merkezi	1 050
Ağız ve diş sağlığı merkezi (1)	
Acil yardım ve kurtarma istasyonu (1)	
Doğum ve çocuk bakım evleri (75-250 yatak) (1)	
Devlet hastaneleri (25- 700 yatak) (1)	
İhtisas hastaneleri (1)	
Fizik tedavi ve rehabilitasyon hastaneleri (1)	

(1) Yatak başına (130) m<sup>2</sup> alan ayrılır.



İlgi(a) yazı eki Sultangazi Belediyesi Plan ve proje Müdürlüğü yazısında; İlçemiz sınırları içerisindeki ticaret ve konut+ticaret alanlarında özel eğitim, özel sağlık, özel kültürel tesis birimlerinin parsellerin küçük olması, yapılaşmanın bitişik olması nedeni ile plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin Ek-1a, Ek- 1b ve Ek-1c tablolarında belirtilen asgari alan büyüklüklerini sağlamamasından dolayı sıkıntılar yaşandığından bahisle teklif plan notunun mevcut durum göz önünde bulundurularak revize edilmek istendiği belirtilmektedir.

Teklif ile ilişkin olarak kurum görüşlerinden Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün ve İSKİ Genel Müdürlüğü'nün şartlı olumlu, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün, İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün, İl Sağlık Müdürlüğü'nün olumsuz görüşleri bulunduğu,

Kamulaştırma Müdürlüğü'nün yazısında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatları talebi plan notunun "taşınmazların imar yollarında kalan kısımlarının kamuya bila bedel terkinini" hususunun eklenmesi istenmiştir.

Söz konusu teklif ile 1/5000 ölçekli plan notlarının 18.19.maddesinde ki " Ticaret ve konut+ticaret alanlarında **Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin EK-1A, EK-1B, EK-1C tablolarında belirtilen asgari alan büyüklüklerini sağlayan parsellerde** onaylanacak avan projeye göre çevre yapılanma koşullarını aşmamak..." plan notunun, " Ticaret ve konut+ticaret alanlarında **İlçe belediyesince** onaylanacak avan projeye göre **planda verilen** yapılanma koşullarını aşmamak..." şeklinde revize edildiği görülmüştür.

Teklif plan notunda ki " Ticaret ve konut+ticaret alanlarında **İlçe belediyesince** onaylanacak avan projeye göre ..." ifadesine göre İstanbul İmar Yönetmeliği 3. bölümünde Büyükşehir Belediyesi tarafından avan proje onayı yapılacak alan büyüklüklerini belirtilmiş olup, teklif plan notunu ile belli alan büyüklüklerinin aşılması durumunda avan proje onayının ilçe belediyesince yapılacağı dolayısıyla teklif plan notunun dolayısıyla yönetmeliğin bu maddesi ile çeliştiği görülmektedir.

Kamu donatı alanları, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğine tabi iken, söz konusu teklif ile bahse konu plan notunda ki fonksiyonlar kamu donatı alanlarına göre ayrıcalıklı hale gelmekte olup, yönetmelikte belirtilen alan büyüklüğünü sağlamayan her m2'deki parselde özel eğitim, özel sağlık, özel kültür tesis, özel sosyal tesis alanlar yapılabilecek duruma gelmektedir. Kamu donatı alanları yönetmelikte belirtilen alan büyüklüğü esaslarına tabi iken söz konusu alanların yönetmelik hükümlerine tabi olması gerekmektedir. Olumsuz kurum görüşleri bulunan söz konusu teklifin, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğine aykırı nitelikte olduğu görülmektedir." Denilerek.

Sultangazi İlçesi, 24.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı plan notunda yapılan değişikliklere ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin ilgi(b) Başkanlık Onayı ve Genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Sultangazi İlçesi, 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı plan notunda değişiklik yapılmasına ilişkin teklif incelenmiş olup, teklife konu plan notunun "Ticaret ve Ticaret+konut alanlarında planda verilen yapılanma koşullarını aşmamak ve ilgili kurumlardan (Millî Eğitim Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü vb.) uygun görüş alınmak şartıyla yüksek öğretim tesisi hariç özel katlı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel kültür tesisi ve özel sosyal tesis binaları İBB tarafından onaylanacak avan projesine göre yapılabilir." Şeklinde düzenlenmesiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
150  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/793

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** 07.02.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sultanbeyli K-2 Bölgesi U.İ.Planında plan notlarına ilişkin 1/1000 ölç. Plan değişikliği teklifi hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-3607 sayılı yazısında;

- “ İlgililer: a) 14.12.2012 tarih, 1501 GD:9706 sayılı Sultanbeyli Belediye Başkanlığı yazısı ve ekleri.  
b) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 02.10.2012 gün, M...1985-186815 sayılı yazısı ve ekleri.  
c) Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 08.10.2012 gün, Tn:1084427-3737-190044 sayılı yazısı ve ekleri.  
d) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 18.10.2012 gün ve M....-521505 sayılı yazısı ve ekleri.  
e) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.8.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.8.2004 gün, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.  
f) 14.12.2011 gün, B.02.1.KNT.0.19.02.00-754.(34.32)-7606 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yazısı.  
g) 14.01.2013 gün ve 2012-17001 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.  
h) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2013 tarih 659 sayılı kararı.  
ı) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.8.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.8.2004 gün, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP:**

Sultanbeyli 07.02.2011 t.t.'li Sultanbeyli K-2 Bölgesi Uygulama İmar Planının Plan notları genel hükümleri ve uygulama hükümleri bölümünde plan notu değişikliği teklifine ilişkin 1/1000 ölçekli plan teklifi ilgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunarak gereği için tarafımıza iletilmiştir. Teklif ilgi (b) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (h) karar alınmış olup, ilgi(h) kararda maddi hata olduğu tespit edilmiştir.

**MERİ PLANLARDAKİ DURUM:**

09.10.2009 t.t 'li 1/5000 ölçekli Sultanbeyli Nazım İmar Planında yapılan plan notu değişikliği 23.12.2011 t.t.li plan ile onaylanmış olup, “Parsel büyüklüğü 750 m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde bağımsız, bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. Parsel büyüklüğü 750 m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde Birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskan edilebilir. Emsal haricidir.” şeklinde plan notu eklenmiştir.

07.02.2011 t.t.'li Sultanbeyli K-2 Bölgesi Uygulama İmar Planının Plan notlarında; “23. mad KAKS veya EMSAL değeri verilmiş alanlarda toplam inşaat alanına dahil olarak çatı katı yapılabilir. Çatı şekli İlçe Belediyesince belirlenir. Açık ve kapalı çıkmalar emsal hesabına dâhil edilir.” şeklinde plan notunun olduğu görülmüştür.

**İLÇE MECLİS KARARI:**

Komisyon Görüşü; “Komisyonumuzca yapılan inceleme ve tespitler neticesinde; teklife konu “Parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık kapalı çıkmalar emsal haricidir. Parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskân edilebilir. Emsal haricidir.” Notunun plan notları Uygulama Hükümleri (h) maddesi olarak eklenmesi, bununla birlikte K-2 Bölgesi Uygulama İmar Planı Genel hükümler 23'ncü maddesinin “KAKS veya Emsal değeri verilmiş alanlarda toplam inşaat alanına dahil olarak çatı katı yapılabilir. Çatı şekli İlçe Belediyesince belirlenir. Açık ve kapalı çıkmalar emsal hesabına dâhil edilir.” hükmünün iptal edilerek, uygulamada bütünlüğün sağlanması ve çelişkinin giderilmesi amacıyla, yerine K-1 Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan notları genel hükümler 26'ncü maddesinin “KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapılan çatı arası piyesleri emsale dahil değildir.” ifadesinin eklenmesi kaydıyla teklifin tadilen kabul edilerek onaylanmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Keyfiyet Belediye Meclisinin takdirlerine arz olunur” denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki Sultanbeyli Belediye Meclisi'nin 07.12.2012 gün, 73 sayılı kararında;Komisyon raporunun aynen kabulü, İmar Komisyonunun 2012/05 sayılı raporu oybirliği ile kabul edildiği görülmüştür.

#### KURUM GÖRÜŞLERİ:

- İlgi(a) yazı ekinde ki;

- Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün ilgi b) yazısında;

"1) Plan notlarına ait paftada yer alan hükümlere "Mikrobölgeleme Çalışmaları, İstanbul İmar Yönetmeliği ve 18.08.2005 tarihli genelgede belirtilen etüt raporu esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır" notunun konması,

2) Mevcut planların Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Projesi(Şubat 2010 tarihinde tarafınızca elden teslim alınmıştır) doğrultusunda gözden geçirilerek gerekmesi halinde revizyonların yapılması,

3) Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekli teknik müdahalelerin yapılması,

4) Lejant bölümündeki ÖA-6a lejantının tanımlamasının iptal edilerek yerine; "Karmaşık Sorunlar Açısından Ağır Önlem Gerektiren Alanlar" tanımlamasının konması,

5)Genel hükümler bölümündeki 13.maddede belirtilen notun iptal edilerek, yerine "Mikrobölgeleme Projesi kapsamındaki İmar Planlarına esas Yerleşime Uygunluk Haritaları ve Raporlar doğrultusunda her türlü yapılaşma için Uygulamaya Yönelik Parsel Bazında Zemin Etüt Raporu hazırlanacaktır" notunun konması gerekmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların gerek planlama ve gerekse uygulama aşamalarında göz önüne alınması şartıyla, ilgi yazı talebi K-2 U.İ.Planı "Plan Notu" ilavesi ve değişikliklerinin yapılması jeolojik olarak uygun görülmektedir" denilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğünün İlgi (c) yazısında; " 07.02.2011 t.t'li 1/1000 ölçekli Sultanbeyli İlçesi K-2 Bölgesi Uygulama İmar Planı plan Notları Genel Hükümleri kısmına " Parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık kapalı çıkmalar emsal haricidir. Parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskân edilebilir. Emsal haricidir." Plan notunun eklenmesi ve "KAKS veya Emsal değeri verilmiş alanlarda toplam inşaat alanına dahil olarak çatı katı yapılabilir. Çatı şekli İlçe Belediyesince belirlenir. Açık ve kapalı çıkmalar emsal hesabına dahil edilir." Şeklindeki 23. Maddenin iptal edilerek "KAKS" veya Emsal değeri verilmiş alanlarda toplam inşaat alanına dahil olarak çatı katı yapılabilir. Çatı şekli İlçe belediyesince belirlenir. Parsel büyüklüğü 750 m<sup>2</sup>. altında kalan parsellerde açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir."şeklinde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi meri plan ile getirilen inşaat alanı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğundan ulaşım ilave yük getireceği tespit edilmiş olup bölgesel ulaşım sistemi açısından Müdürlüğümüzce uygun bulunmamıştır." şeklinde görüşleri bulunmaktadır.

İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün ilgi (d) yazısında; Söz konusu yerlere ilişkin 2 maddelik görüşleri belirtilmiş olup,

"İlgi (c) yönetmeliğin 6.1 maddesi 'İstanbul'a su temin edilen ve edilecek olan içmesuyu havzaları ve dereler EK'de gösterilmiştir. Bu alanlarda, Çevre Düzeni Planı dahil,, her ölçekteki imar planları hazırlanırken veya mevcut planlar revize edilirken İSKİ görüşü alınır."hükmündedir. Söz konusu hükümden de anlaşılacağı üzere İdaremize bağlı içme suyu havzalarında yeni hazırlanacak veya revize edilecek planlara İdaremiz görüşünün alınması gerekmektedir. Konu ile ilgili olarak:

Meri plan notlarının genel hükümlerine, 58. madde olarak "Parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. Parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskan edilebilir. Emsal haricidir."hükmü eklenmiştir.

23.01.2011 tarihinde yürürlüğe İSKİ İçmesuyu Havzaları yönetmeliğin 6.3 maddesinde yer alan "İstanbul İl sınırları içinde mevcut Çevre Düzeni Planları, İSKİ görüşlü imar planları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan imar planları, İdare uygulamalarında esas alınır."hükmü gereği, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan imar planlarının İdaremiz uygulamalarında esas alınması gerekmektedir.

Meri plan notlarının genel hükümlerine ait 23.maddesi "KAKS veya Emsal değeri verilmiş alanlarda toplam inşaat alanına dahil olarak çatı katı yapılabilir. Çatı şekli İlçe Belediyesince belirlenir. Açık ve kapalı çıkmalar emsal hesabına dahil edilir."hükmünde olup; söz konusu hüküm, teklif plan ile "KAKS veya Emsal değeri verilmiş alanlarda toplam inşaat alanına dahil olarak çatı katı yapılabilir. Çatı şekli İlçe Belediyesince belirlenir. Parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> ve üstündeki parsellerde açık ve kapalı çıkmalar emsal hesabına dahil edilir. Parsel büyüklüğü 750 m<sup>2</sup> altında kalan parsellerde açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir."şeklinde değiştirilmektedir.

Yukarıda yer alan teklif değişiklikten de görüleceği üzere "Açık ve kapalı çıkmalar emsal hesabına dahil edilir" şartı, 1/5000 ölç. meri planda yer alan, 1/1000 ölç. meri planın ise 58.maddesine yeni eklenen hükme paralel olarak "Parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> ve üstündeki parsellerde açık ve kapalı çıkmalar emsal hesabına dahil edilir. Parsel büyüklüğü 750 m<sup>2</sup> altında kalan parsellerde açık ve kapalı çıkmalar emsal

haricidir" şeklinde yeniden düzenlenmiştir. Ancak 1/5000 ölç. meri planda yer alan, 1/1000 ölç. meri planın ise 58.maddesine yeni eklenen hüküm ile Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen İçme Suyu Havzaları yönergenin 11.2.c maddesinde geçen "...Bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla kişi başına inşaat alanı değiştirilebilir." hükmünde bağımsız bölüm sayısını arttırmama şartı yer almaktadır.

Dolayısı ile değiştirilmesi planlanan 23.maddenin "...Parsel büyüklüğü 750 m2 altında kalan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir" hükmüne benzer şekilde yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Netice olarak "Teklif plan notu değişikliklerinin yukarıda yer alan hükümlere göre revize edilerek onaylanması halinde İdaremiz uygulamalarında esas alınmasında İdaremiz açısından sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüşleri bulunmaktadır.

#### DEĞERLENDİRME

İlgi (g) Başkanlık Makamına yazımız ile, "İlgi (a) yazı eki lejand ve plan notu paftası üzerine hazırlanan 1/1000 ölçekli 07.02.2011 t.t'li Sultanbeyli K-2 Bölgesi plan notlarına yönelik değişikliği teklifinde;

Plan Notları

"h)Parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık kapalı çıkmalar emsal haricidir. Parsel büyüklüğü 750m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskan edilebilir. Emsal haricidir."notunun plan notları Uygulama Hükümleri (h) maddesi olarak eklenmesi.

Bununla birlikte K-2 Bölgesi Uygulama İmar planı Genel hükümler 23'ncü maddesinin "KAKS veya Emsal değeri verilmiş alanlarda toplam inşaat alanına dahil olarak çatı katı yapılabilir. Çatı şekli İlçe Belediyesince belirlenir. Açık ve kapalı çıkmalar emsal hesabına dahil edilir." Hükmü iptal edilerek, " KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapılan çatı arası piyesleri emsale dâhil değildir." Plan notu eklenmiştir.

İlgi (a) yazı eki teklife ilişkin Kurum Kuruluş görüşlerinden İSKİ Genel Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nü şartlı olumlu görüşleri olup Ulaşım Planlama Müdürlüğü teklif ile bölgeye ilave taşıt yükü geleceği bu durum ulaşım aksları üzerinde yoğunluk artışı oluşturduğundan ulaşım sistemi açısından olumsuz görüşü bulunmaktadır.

Teklif Plan (h)"Parsel büyüklüğü 750 m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. Parsel büyüklüğü 750 m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde Birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskan edilebilir Emsal haricidir" Plan notu değişikliği teklifi; 23.12.2011 tasdik tarihli meri Sultanbeyli Meri Nazım İmar planı plan notlarına ilişkin değişiklik ile genel hükümler bölümünün 7. Maddesi ile, aynı doğrultuda olduğu görülmektedir

Sultanbeyli Belediye Başkanlığı İmar ve şehircilik Müdürlüğü teklifinin İlçe Belediye meclisince tadil edilerek 23. madde olarak eklenen " KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapılan çatı arası piyesleri emsale dahil değildir." şeklindeki plan notunun yapılanma şartları açısından yoğunluk artışına sebep olacağı ve İstanbul İmar Yönetmeliğinin 2.04.7. Kat Alan Kat Sayısı emsali ile ilgili maddesine aykırı olduğu, ancak meri 1/5000 Nazım İmar planlarını etkilememektedir. Deprem Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün şartlı olumlu görüşünde plan notlarında yapılması istenen düzeltmelerin ve ilavelerin yapılmadığı belirlenmiştir." şeklindeki değerlendirmemiz Büyükşehir belediye meclisine iletilmiştir.

Sultanbeyli 07.02.2011 t.t'li Sultanbeyli K-2 Bölgesi Uygulama İmar Planının Plan notları genel hükümleri ve uygulama hükümleri bölümünde plan notu değişikliği teklifine ilişkin 1/1000 ölçekli plan teklifi ilgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunarak gereği için tarafımıza iletilmiştir. Teklif ilgi (g) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (h) kararı ile, " Sultanbeyli İlçesi, 07.02.2011 t.t. 'li 1/1000 ölçekli Sultanbeyli K-2 bölgesi Uygulama İmar Planı plan notları tadilatı teklifi incelenmiş olup plan notlarının 58. Maddesi ile ilgili olarak Sultanbeyli Belediye Meclisi kararı doğrultusunda uygulama yapılması, bunun dışında kalan konularda meri 1/1000 ölçekli plan notlarının korunmasıyla komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür." şeklinde karar alınmıştır.

Ancak Başkanlık makamına yazımızda; İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ve İlçe Meclis Kararının sadece talep kısmında geçen 58. Maddesi olarak ifade edilmesine rağmen, ilgi(g) yazımızda da belirttiğimiz üzere aynı içerikli teklif plan paftalarında II. Uygulama Hükümlerinin "h" Maddesi olarak işlenmiştir. Bahse konu plan notu ilgi (h) kararda 58. Madde olarak ifade edilmiş olması ve itirazlar sonucu onaylanan 19.05. 2012 t.t.'li Sultanbeyli İlçesi, K-2 Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının plan notu paftasında da 58. Madde olarak "Konut, Ticaret +Konut alanlarında planda verilen emsal değerinin aşılması kaydıyla özel

eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir” Şeklinde plan notu meriyette olduğu dolayısıyla karışıklığa sebebiyet vereceği düşünülmektedir. Bu kapsamda ilgi (c) meclis kararında belirtilen 58. Madde ifadesinin “h” maddesi olarak revize edilmesi gerekmektedir. ” Denilerek.

Yukarıda bahsedilen hususlar çerçevesinde İlgi (c) Meclis kararının tekrar değerlendirilerek revize edilmesi için, ilgi (d) Başkanlık onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler, 5216 sayılı yasanın 7-b ve14.maddeleri ile 5747 sayılı yasaya göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**Sultanbeyli İlçesi, K-2 Bölgesi Uygulama İmar Planı plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli teklifin ve teklife dair alınan 15.03.2013 tarih 659 sayılı İBB Meclis kararı incelenmiş olup söz konusu meclis kararının komisyon görüşü bölümünde geçen “58. maddesi” ibaresinin “h maddesi” olarak düzeltilmesi, yapılan bu düzeltme ile birlikte 15.03.2013 tarih 659 sayılı İBB Meclis kararının uygulanması komisyonumuzca uygun grlmştir.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
ye

**Oktay BİRİNCİ**  
ye

**Hayri KIR**  
ye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
ye

**M. Sedat ÖZKAN**  
ye

**Nevzat ŞELİMEN**  
ye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
151  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/821

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Üsküdar, 1119 ada, 46 ve 109 parsellerin bir kısmı ile 1109 ada, 59 ve 61 parsellerin bir kısmına ilişkin N.İ.P.Değişikliği'ne itiraz hakkında.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-3671-3680 sayılı yazısında;

“ İLGİ: a) İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.3.2013 gün ve 26557737.18.03-4885 sayılı yazısı.

b) İstanbul İl Özel İdaresi Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı'nın 14.3.2013 gün ve M.34.0.İÖİ.0.06.01-13708 sayılı yazısı.

c) Üsküdar Kaymakamlığı, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 26.6.2012 gün ve B.08.4. MEM.0-34.77.29.01.755-13087 sayılı yazısı.

d) 24.7.2012 gün ve 2012-9659 sayılı dağıtımli yazımız.

e) 10.9.2012 gün ve Pl:2012-12443-12594 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

f) 15.1.2013 gün ve 35 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

g) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.8.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.8.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**İTİRAZ**

İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ilgi a) yazısı ile; “İlçemiz Ünalın Mahallesi, 1119 ada 45 ve 46 parsel ile ilişkin Nazım İmar Planı tadilatı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/11/2012 tarih ve 2479 sayılı kararı ile aynen uygun görülmüştür. Bahsi geçen alan yatırım programına alındığından, planların ivedilikle çözüme kavuşması gerekmektedir...” denilerek; “Söz konusu teklif kamu yararı taşıdığından 1/5000 ölçekli 28/11/2012 onanlı plandaki “1/1000 plan yapılmadan uygulama yapılamaz” ifadesinin iptal edilerek plan notu olarak “1/5000 plana göre İBB tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır” şeklinde plan notu eklenmesi...” talep edilerek 21.1.2013 t.t.'li 1/5000 ölçekli N.İ.Planı Değişikliği'ne itiraz edilmektedir.

İstanbul İl Özel İdaresi Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı'nın ilgi b) yazısı ile; “Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1119 ada, 46 parsel sayılı 16208,50 m<sup>2</sup> sahalı taşınmaz ile 1109 ada 22 parselin bir kısmına ilişkin Nazım İmar Planı tadilatı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2013 tarih ve 35 sayılı kararı ile uygun görülüp, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 21.01.2013 tarihinde onanarak 08.03.2013-08.04.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Söz konusu alan 2013 yatırım programına alındığından planların ivedilikle çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Söz konusu teklif kamu yararı taşıdığından 1/5000 ölçekli plandaki “1/1000 ölçekli planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.” ifadesinin iptal edilerek plan notu olarak “115000 plana göre İBB tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.” şeklinde plan notu eklenmesi” talep edilerek 21.1.2013 t.t.'li 1/5000 ölçekli N.İ.Planı Değişikliği'ne itiraz edilmektedir.

**MÜLKİYET**

Müdürlüğümüzce yapılan tapu sorgulamasında; Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1119 ada, 46 parselin 4.5.2009 tarihi ile; 16208,50 m<sup>2</sup> yüzölçümünde maliye hazinesi mülkiyetinde, 1119 ada 109 parselin 12.10.2010 tarihinde ifraz olduğu ve 29664,86 m<sup>2</sup> yüzölçümünde İstanbul Belediyesi mülkiyetinde olduğu, 1109 ada 61 parselin 12.10.2010 tarihinde ifraz olduğu ve 3382,15 m<sup>2</sup> yüzölçümünde Üsküdar Belediyesi ile Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu görülmekte olup; 1109 ada 59 parselin mülkiyet bilgisine ulaşılamamıştır.

**MEVCUT DURUM**

Tadilata konu alan içerisinde mevcut binalar olduğu görülmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUMU**

21.7.2007 t.t.'li 1/5000 ölçekli Üsküdar Ünalın, Örnek, Esatpaşa ve Fetih Mahalleleri R.N.İ.Planı'nda 13.2.2008 t.t.'li 1/1000 ölçekli Üsküdar Ünalın, Örnek, Esatpaşa ve Fetih Mahalleleri R.U.İ.Planı'nda 1119 ada, 46 parsel “Özel Spor Alanı”, “Ortaöğretim Tesis Alanı”, “Karayolları Kamulaştırma Alanları” lejantında ve kısmen yolda, 1119 ada, 109 parsel; (KHA) Kentsel Hizmet Alanı, 1109 ada 59 parsel; “Ortaöğretim Tesis Alanı” ve yo, 1109 ada 61 parsel; “Ortaöğretim Tesis Alanı”, “Karayolları Kamulaştırma Alanları” lejantında ve kısmen yolda kalmakta iken;

İlgi c) yazı ile; Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1119 ada, 46 parselin bölgenin Mesleki Eğitim Tesis Alanı ihtiyacı ve alanda okul yapılabilecek alanların azlığı nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisleri Alanı lejantına alınması talep edilmiş olup; Başkanlığımızca hazırlanan 1/5000 ölçekli N.İ.Planı Değişikliği Teklifi ile; Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1119 ada, 46 ve 109 parsellerin bir kısmı ile 1109 ada 59 ve 61 parsellerin bir kısmı tasdik sınırı içerisinde alınarak gerekli iptaller yapılmış ve plan notları olarak;

“1-Tasdik sınırı içindeki alan; Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1119 ada, 46 ve 22 parselin bir kısmını kapsamaktadır.

2- Tasdik sınırı içerisindeki alan; Mesleki Eğitim Tesis Alanı’dır.

3-Uygulama aşamasında jeolojik ve geoteknik etütler yapılacaktır.

4-Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınacaktır.

5-1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulama yapılamaz.

6-Açıklanmayan hususlarda 21.7.2007 onanlı 1/5000 ölçekli Ünalın, Örnek, Esatpaşa ve Fetih Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.”

notları eklenmiştir. Söz konusu 1/5000 ölçekli N.İ.Planı Değişikliği Teklifi ilgi e) Başkanlık Makamı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi’ne iletilmiş olup; söz konusu teklife ilişkin olarak Büyükşehir Belediye Meclisi’nin “Üsküdar ilçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1119 ada 46 parsel ile 1109 ada 22 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadili teklifi incelenmiş olup, teklif planın içinde kalan alanın son kadastral verilere göre 1119 ada 46 ve 109 parsellerin bir kısmı ile 1109 ada 59 ve 61 parsellerin bir kısmını kapsadığı görüldüğünden Planlama Müdürlüğü’nün değerlendirme yazısında, teklif plan paftasının başlık kısmında ve plan notlarında ilgili kısımların son kadastral veriler doğrultusunda düzeltilmesiyle tadilen uygun görülmüştür.” şeklindeki ilgi f) kararı alınmıştır. 1/5000 ölçekli plan paftalarında gerekli düzenlemeler yapılmış olup; söz konusu 1/5000 ölçekli plan paftaları Büyükşehir Belediye Başkanı’nca 21.1.2013 tarihinde aynen onanmıştır.

#### **DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

Üsküdar Kaymakamlığı, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün ilgi c) yazısı ile; Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1119 ada, 46 parselin bölgenin Mesleki Eğitim Tesis Alanı ihtiyacı ve alanda okul yapılabilecek alanların azlığı nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisleri Alanı lejantına alınması talep edilmiş olup; İlgi c) talep doğrultusunda Başkanlığımızca 1/5000 ölçekli N.İ.Planı Değişikliği Teklifi hazırlanmış ve ilgi d) dağıtımlı yazımız ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ilgi e) Başkanlık Makamı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi’ne iletilmiş olup; söz konusu teklif Büyükşehir Belediye Meclisi’nin ilgi f) meclis kararı ile tadilen uygun görülerek; Büyükşehir Belediye Başkanı’nca 21.1.2013 tarihinde aynen onanmıştır. Söz konusu plan tadilatı Başkanlığımızca 8.3.2013-8.4.2013 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

Askı süresi içerisinde;

İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün ilgi a) yazısı ile; “İlçemiz Ünalın Mahallesi, 1119 ada 45 ve 46 parsel ile ilişkili Nazım İmar Planı tadilatı, Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 22/11/2012 tarih ve 2479 sayılı kararı ile aynen uygun görülmüştür. Bahsi geçen alan yatırım programına alındığından, planların ivedilikle çözüme kavuşması gerekmektedir...” denilerek; “Söz konusu teklif kamu yararı taşıdığından 1/5000 ölçekli 28/11/2012 onanlı plandaki “1/1000 plan yapılmadan uygulama yapılamaz” ifadesinin iptal edilerek plan notu olarak “1/5000 plana göre İBB tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır” şeklinde plan notu eklenmesi...” talep edilerek 21.1.2013 t.t.’li 1/5000 ölçekli N.İ.Planı Değişikliği’ne itiraz edilmektedir.

İstanbul İl Özel İdaresi Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı’nın ilgi b) yazısı ile; “Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1119 ada, 46 parsel sayılı 16208,50 m<sup>2</sup> sahalı taşınmaz ile 1109 ada 22 parselin bir kısmına ilişkin Nazım İmar Planı tadilatı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 15.01.2013 tarih ve 35 sayılı kararı ile uygun görülüp, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 21.01.2013 tarihinde onanarak 08.03.2013-08.04.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Söz konusu alan 2013 yatırım programına alındığından planların ivedilikle çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Söz konusu teklif kamu yararı taşıdığından 1/5000 ölçekli plandaki “1/1000 ölçekli planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.” ifadesinin iptal edilerek plan notu olarak “1/5000 plana göre İBB tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.” şeklinde plan notu eklenmesi” talep edilerek 21.1.2013 t.t.’li 1/5000 ölçekli N.İ.Planı Değişikliği’ne itiraz edilmektedir.” Denilerek.

Üsküdar İlçesi, (E:1119 ada, 46 ve 22 parsellerin bir kısmı) Y:1119 ada, 46 ve 109 parsellerin bir kısmı ile 1109 ada, 59 ve 61 parsellerin bir kısmına ilişkin 21.1.2013 t.t.’li 1/5000 ölçekli plan değişikliğine ilişkin ilgi a) ve ilgi b) yazılar ile yapılan itirazlar yazımız ekinde iletilmekte olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi g) Başkanlık Onayı ve genelgesi ile 3194 sayılı ve 5216 sayılı yasalara göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Üsküdar İlçesi, 1119 ada, 46 ve 109 parsellerin bir kısmı ile 1109 ada, 59 ve 61 parsellerin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na yapılan itiraz incelenmiş olup itiraza konu husus kamu yararı taşıdığından 28.11.2012 tt'li 1/5000 ölçekli planda İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü itirazı doğrultusunda düzenleme yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum





T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
152  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/822

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Bayrampaşa İlçesi, F21c23b (eski 4) pafta, 524 ada, 1 parsel ile ilişkin 1/5000 ölç. NİP değ. teklifi hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-3665 sayılı yazısında;

- “ İlgilisi: a) İlgilisinin Planlamada 20.03.2013 gün, P1-3665 sayılı dilekçesi ve eki teklif dosyası.  
b) Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.08.2004 gün, S/89 sayılı Genelgesi ve 20.08.2004 gün, S/90 sayılı Başkanlık Onayı.

**TALEP:**

İlgi dilekçe ile; Bayrampaşa İlçesi, Esenler (Altıntepsi) Mahallesi, F21c23b(eski 4) pafta, 524 ada, 1 parsel ile ilişkin 19.03.2012 onanlı Nazım İmar Planı Değişikliği plan notlarının 4. Maddesinin “Yapı yüksekliği 65 m’yi geçemez.” iptal edilerek yerine “Yapı yüksekliği belirlenirken, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararlarında belirtilen silüet sınırlaması aşılmayacaktır.” şeklinde plan notu getirilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talep edilmektedir.

**MÜLKİYET:**

Teklif dosyasında; söz konusu parselin 31.828,39 m<sup>2</sup> yüzölçümünde ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olduğu, 04.11.2011 tarihinde edinildiği ve BEDAŞ lehine kira şerhi bulunduğu ile ilişkin tapu belgesi bulunmaktadır.

**PLANLARDAKİ DURUM:**

Söz konusu parsel; 18.02.2005 t.t.li, 1/5000 ölçekli Bayrampaşa Tadilat Nazım İmar Planında “E:2.00 yapılanma şartlarında” Ticaret+Hizmet (T+H) Alanında, kalmakta olup, bu alanlarda bulunabilecek fonksiyonlar, 21.03.2003 t.t.li, 1/5000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Nazım İmar Planında “İş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel,...vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta restaurant, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ve kirletici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi tesisleri ve küçük sanatlar yeralabilir.” şeklinde belirlenmiştir.

21.03.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon İmar Planında, Ticaret+Hizmet Alanlarına “Hmax:Serbest, TAKSmax:0,40 KAKSmax:1.00 yapılanma şartı” verildiği, 21.09.2004 onanlı 1/5000 ölçekli plan tadilatı ile Hmax:Serbest, TAKSmax:0,40 KAKSmax:1.00 yapılanma şartının iptal edilerek, “Ticaret+Hizmet Bölgelerinde; 2000 m<sup>2</sup>’den büyük parsellerde TAKSmax:0,40, KAKSmax:2,00” yapılanma şartı verilirken 17.07.2006 onanlı 1/5000 ölçekli plan tadilatı ile de “Ticaret+Hizmet Bölgelerinde; 2000 m<sup>2</sup>’den büyük parsellerde TAKSmax:0,40, KAKSmax:2,00” yapılanma şartına H:Serbest ifadesinin eklendiği görülmektedir.

İlgilisinin, 524 ada 1 parselin yapılaşma şartları değiştirilmeden “Meri Plan hükümlerinde yer alan T+H fonksiyonlarının yanı sıra Konut fonksiyonu da yer alabilir.” şeklinde plan notu getirilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.03.2012 tarih ve 648 sayılı kararı ile “Yapı yüksekliği 65 m’yi geçemez.”, “Otopark giriş çıkışları için UTK kararı alınmadan uygulama yapılamaz.”, “Avan proje onayı İBB tarafından yapılacaktır.”, “1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz.” plan notlarının ilavesiyle tadilen uygun görülmüş olup, plan 19.03.2012 tarihinde onanmıştır.

Söz konusu parsel, 21.11.2005 t.t.li, 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planında ise “TAKSmax:0.40, KAKSmax:2.00’dir, H :Serbest yapılanma şartlarında” Ticaret+Hizmet (T+H) Alanında kalmakta olup, bu alanlarda bulunabilecek fonksiyonlar, 21.11.2005 t.t.li, 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planında ‘İş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları

gibi ticari fonksiyonlar, kirletici olmayan ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi tesisleri ve küçük sanatlar yer alabilir.’ şeklinde belirlenmiştir.

19.03.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli tadilat planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi 16.08.2012 tarihinde onanmıştır.

#### MEVCUT DURUM:

İlgi (a) dilekçe ekinde sunulan fotoğraflarda; söz konusu parsel üzerinde 1-2 katlı prefabrik yapılar olduğu görülmektedir.

#### KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ:

Dosyada yapılan incelemede; teklif ile inşaat artışı ve fonksiyon değişikliği yapılmadığından, 19.03.2012 onanlı plan değişikliği teklifinde alınan kurum görüşlerinin ekte gönderildiği görülmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 22.12.2011 gün, 4954920-4156 sayılı yazısı eki 19.12.2011 gün, UP2011-19/13 sayılı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararında;

“Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada, 1 parseli içeren 21.03.2003 t.t.li, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirtilen “Ticaret+Hizmet Alanı”nda yer alabilecek fonksiyonlar içerisinde “Konut Alanı” fonksiyonunda ilave edilmesini içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı;

o Uygulama Projesi biten Bayrampaşa, Ferhatpaşa Çiftliği Mevkii Bölgesel Ulaşım ve Etüt Değerlendirme Projesi’ne gerekli terklerin yapılması,

o Meri 1/5000 ölçekli plandan gelen inşaat alanının aşılması,

o İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda teklif ile önerilen fonksiyonlar için gerekli otopark alanının parsel alanı içinde karşılanması,

hususlarının yerine getirilmesi şartıyla ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün 09.12.2011 gün, 2211-172614 sayılı yazısında;

“Söz konusu ekteki paftada işaretli alan, Müdürlüğümüz tarafından hazırlattırılan, Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 24.12.2007 tarihinde onaylanan Avrupa Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamındaki, İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nda kısmen UA lejantlı “Yerleşime Uygun Alanlarda”, kısmen ÖA2b lejantlı Stabilité Sorunlu Alanlarda”, kısmen ÖA2b ve ÖA4b sorunların bir arada gözlemlendiği ÖA6b lejantlı alanlarda, az bir kısmı ise ÖA4b lejantlı “Yapay Dolgu Alanlarda” kalmaktadır. İlgili haritalara ait açıklama bölümünde;

“UA” lejantlı alanlar, Bu alanlar her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle uygulama öncesinde parsel bazında yapılacak çalışmalarda sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunulmalı, uygulama projesi bu hususlar göz önüne alınarak hazırlanmalıdır.

“ÖA-2b” lejantlı alanlar; Bu alanlar orta-düşük stabilite sorunlarının görülebileceği alanlardır. Stabilitéyi etkileyen kayma yüzeyleri 3-10 metre arası derinliklerdir. Uygulama öncesi yapılacak etütlerde stabilite sorunları ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekli görülen yerlerde zemin hareketleri izlenerek elde edilecek veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalıdır. Kayma yüzeylerinin derinlikleri tespit edilerek hazırlanacak ayrıntılı geoteknik rapor sonucuna göre yapıların projelendirilmesi yapılmalıdır. Yapılacak çalışmalar sonucunda duraylı zeminlerin derinlikleri belirlenmeli ve yapılar bu duraylı zemine oturtulmalıdır.

“ÖA-4b” lejantlı alanlar; Bu alanlar yapay dolgu ile temsil edilirler. Yapay dolgular taşıyıcı olarak değerlendirilmediği için uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında dolguların kalınlıkları yayılımları tespit edilmeli yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır. Bu nedenle uygulama öncesinde yapılacak tetkiklerde ayrıntılı çalışmalar yapıp gerekli görülen tüm önlemler alınmalıdır. Ayrıca bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak; söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla söz konusu 1/5000 ölçekli uygulama plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

Kamulaştırma Müdürlüğü’nün 16.01.2012 gün, /TN:50413-544 sayılı yazısında;

“Konu incelenmiş olup, adı geçen taşınmazda ait müdürlüğümüzde herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı gibi kamulaştırılması hususunda da alınmış bir encümen kararına rastlanmamıştır.” denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME ve SONUÇ:

19.03.2012 onanlı Nazım İmar Planı Değişikliği, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisince, 13.01.2012 tarih ve 173 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesinin Tarihi kent merkezi silüetini etkileyen

alanlarda olumsuz yapılaşma koşullarının engellenmesine yönelik meclis kararı doğrultusunda Hmax:Serbest ibaresi, H:65 m olacak şekilde, tadilen uygun görülmüştür.

13.01.2012 tarih ve 173 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilen silüet ile ilgili yapı yükseklik değeri düzenlemelerinde yapılan maddi hataların düzeltilmesi ve eksikliklerin giderilmesi amacıyla 12.09.2012 tarih ve 1823 sayılı yeni bir Meclis Kararı alınmıştır.

12.09.2012 tarih ve 1823 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi Kararı doğrultusunda hazırlanan ilgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli NİP değişikliği plan paftası incelendiğinde; teklifin meri plan üzerine hazırlanarak plan notlarının 4. Maddesinin “Yapı yüksekliği 65 m’yi geçemez.” iptal edilerek yerine “Yapı yüksekliği belirlenirken, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararlarında belirtilen silüet sınırlaması aşılmayacaktır.” şeklinde plan notu getirildiği görülmektedir.

Teklifeye ilişkin, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü kurum görüşlerinin şartlı olumlu, Kamulaştırma Müdürlüğü görüşünün ise olumlu olduğu görülmektedir.

“Tarihi Kent Merkezi Görünümünü (Silüetini) Etkileyen Alanlarda olumsuz yapılaşma koşullarının engellenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Notu ilavesi” ne ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2012 tarih, 173 sayılı kararı ile “Uygulama Hükümleri”ne ilişkin 12.09.2012 tarih ve 1823 sayılı kararı doğrultusunda kot kesit belgesine göre yapılan hesaplamada, yapının maksimum bina saçak yüksekliği yaklaşık 78 m olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu teklifin; 524 ada, 1 parsel için emsal artışı getirmeksizin Hmax:65 m yükseklik şartının 12.09.2012 tarih ve 1823 sayılı Meclis Kararı doğrultusunda revizyon edilmesine yönelik hazırlandığı görülmektedir. ” Denilerek.

İlgi (a) yazı ve eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ekte olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Onayı ve Genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Bayrampaşa ilçesi, F21c23b (eski4) pafta, 524 ada, 1 parsel sayılı yere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup yapılaşma değerinde herhangi bir değişiklik olmadığından yapılan talep doğrultusunda 19.03.2012 tt.li 1/5000 ölçekli planda düzenleme yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye  
KARARA KATILMIYORUM

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye  
KARARA KATILMIYORUM

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye  
KARARA KATILMIYORUM

**Muhalefet Şerhi:** 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına katılmadığımdan



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
153  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2012/1608

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Şişli, 24.06.2006 ve 08.02.2007 t.t.li 1/1000 ölç. U.İ.Planlarında plan notu tad. hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 11/07/2012 gün ve 2012-8693 sayılı yazısında; “

İlgi: 08.06.2012 gün, 2012/414-Ref:1573709-314/15705 sayılı Şişli Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 07.06.2012 gün,191 sayılı İlçe Meclis Kararı ve teklif plan paftaları.

**TALEP**

Şişli Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ve eki ile Şişli İlçesi sınırları içerisinde binalara kot verilmesi hususunda yaşanan sıkıntıların giderilmesi için 24.06.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi ve 08.02.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planlarının plan notlarının, binalara kot verilmesi ile alakalı “27”, “28” maddelerinin iptal edilerek, uygulamanın İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan notu tadilatı tekliflerinin 07.06.2012 gün, 191 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddeleri uyarınca gereğinin yapılması istenmektedir.

**MER'İ PLANLARDAKİ DURUM**

24.06.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Şişli Merkez Ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın 27., 08.02.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın 28. Maddesinde “Binalara kot verilmesi:

1- Blok veya bloklar birden fazla yoldan cephe almıyorsa;

1.1- Ön bahçe mesafesi 6 metreden (6 metre dahil) az ise yoldan kot verilir.

1.2- Ön bahçe mesafesi 6 metreden fazla ise bloğun ön cephe ortalamasından kot verilir.

1.3- Aynı parsel dahilinde birden fazla blok bulunması halinde 1.1 ve 1.2 şartları bütün bloklar için ayrı ayrı geçerlidir.

2- Birden fazla yüz alan bloklara 1. derecedeki yoldan kot verilir.

2.1- Genişliği ne olursa olsun trafik yolu yaya yoluna göre 1. derecedir.

2.2- İki yoldan geniş olanı 1. derecedir.

2.3- Genişliği ne olursa olsun trafik yolu kuldesak ile biten yol göre 1. derecedir.

2.4- Aynı genişlikte olan birden fazla trafik veya yaya yolundan cephe alan bloklara kot tabi zemin ortalamasından verilir.” denilmektedir.

**İLÇE MECLİS KARARI**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 04.06.2012 tarih ve 2012-403-Ref:1572500-293 sayılı yazısı eki, Şişli İlçesi sınırları içerisinde binalara kot verilmesi hususunda yaşanan sıkıntıların giderilmesi için 24.06.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi ve 08.02.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planları plan notu tadilatına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 07.06.2012 günlü Komisyon Raporu doğrultusunda, 07.06.2012 gün, 191 sayılı Şişli Belediye Meclis Kararı ile komisyondan geldiği şekli ile oybirliği ile kabul edildiği görülmektedir.

**KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

İlgi yazı eki teklife ilişkin herhangi bir kurum görüşü bulunmamaktadır.

**DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

İlgi yazı eki 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları incelendiğinde teklifin, 24.06.2006 ve 08.02.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli planlar üzerine hazırlandığı ve;

24.06.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın plan notlarında Genel Hükümler kısmında yer alan 27 no'lu plan notu iptal edilerek;

“Binalara kot verilmesi; İBB, İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen şartlara göre uygulama yapılacaktır.” şeklinde plan notu önerildiği,

08.02.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın plan notlarında Genel Hükümler kısmında yer alan 28 no'lu plan notu iptal edilerek;

“Binalara kot verilmesi; İBB, İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen şartlara göre uygulama yapılacaktır.” şeklinde plan notu önerildiği görülmektedir.

29.12.2003 t.t.li 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı ve 16.04.2005 t.t.li 1/5000 ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı plan notlarında binalara kot verilmesine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmadığından, ilgi yazı eki 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği teklifleri 1/5000 ölçekli planları etkilememektedir. " Denilerek

İlgi yazı eki 1/1000 ölçekli 24.06.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 08.02.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği teklifleri yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Şişli İlçesi, 24.06.2006 ve 08.02.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin teklif incelenmiş olup söz konusu düzenlemenin 2006 yılından bu yana öngörülen yapılaşma nizamını bozucu nitelik taşıdığı görüldüğünden meri 1/1000 ölçekli plan hükümlerinin korunması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
154  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/710

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** : Sancaktepe İlçesi, eski 567 yeni 1900,1901 parseller, 566,568,1176 parsellere ilişkin 1/1000 ölç. UİP. değişikliği  
**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 28/03/2013 gün ve 2013-2672 sayılı yazısında;

- “ İlgililer : a) Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 01.03.2013 tarih, M.34.6.SAN.0.13.00.00.310.01.04/650558-134/4751 sayılı yazısı ve eki 08.02.2013 tarih, 32 sayılı İlçe Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları.  
b) Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.05.2012 gün, M.34.6.SAN.0.13.00.00.310.01.04/543914-423/10949 sayılı yazısı ve eki 09.03.2012 gün, 39 sayılı İlçe Meclis Kararı ile eki 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları.  
c) 11.06.2012 gün M.34.1.İBB.0.13.41.310.01.04.01/2012-8247-6364 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.  
d) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2012 gün 1306 sayılı kararı.  
e) Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 29.06.2012 tarih M.34.1.İBB.0.70.39.030-300/İBB-127965-685 sayılı yazısı ve ekleri.  
f) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 19.04.2012 tarih, M.34.0.İBB.0.32.70.310.06-793-75564 sayılı yazısı ve eki.  
g) Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 30.01.2013 tarih, M.34.1.İBB.0.25.69.310.01/ TN: 108211-417-20182 sayılı yazısı.  
h) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 26.07.2012 tarih, M.34.0.İBB.5.01.11.01-310.01.04-389032 sayılı yazısı ve eki.  
i) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 tarih, S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 tarih, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP:**

İlgi a) yazı ile; ilgi a) yazı eki İlçe Meclis kararı ile tadilen uygun görülen Sancaktepe İlçesi, Samandıra, eski 567 parsel yeni 1900,1901 parseller, 566, 568, 1176 parsellerin batısından geçen 10 metrelik imar yolunun dere mutlak koruma alanında park alanı olarak planlanmış alana kaydırılarak yol alanından çıkarılan alanında TAKS:0,50 KAKS:1,25 ayırık nizam 4 kat konut+ticaret alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi istenmektedir.

Daha önce de ilgi b) yazı eki İlçe Meclis kararı ile uygun görülen Sancaktepe İlçesi, Samandıra eski 567(yeni 1900,1901), 566, 568, 1176 parsellerin batısından geçen 10 metrelik yolun kaydırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi için tarafımıza iletilmiş ve konu, ilgi c) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup ilgi d) Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile “...ilgili kurum görüşlerine aykırılık teşkil ettiğinden meri 1/1000 ölçekli plan hükümlerinin korunması uygun görülmüştür.” şeklinde karara bağlanmıştır.

**MEVCUT DURUM:**

Başkanlığımız kayıtlarındaki 2011 uydu görüntülerinden, ilgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine konu olan alanın boş olduğu anlaşılmaktadır.

**MÜLKİYET:**

Başkanlığımız tapu sorgulama sisteminden edinilen bilgiye göre; Sancaktepe-Samandıra 566 parselin şahıs mülkiyetinde 7345 m<sup>2</sup> olduğu ve 19.07.1994 tarihinde edinildiği, eski 567 yeni 1900 ve 1901 sayılı parsellerin İş-Kaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi mülkiyetinde 7349,13 m<sup>2</sup> ve 2650,87 m<sup>2</sup> olduğu ve ifraz işlemi sonucunda 04.01.2012 tarihinde, 568 parselin Kahramanlı Uluslar arası Nakliyat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. mülkiyetinde 11484 m<sup>2</sup> olduğu ve 08.03.2006, tarihinde, 1176 parselin hisseli şahıs mülkiyetinde 7825 m<sup>2</sup> olduğu ve 16.08.2002 tarihinde edinildiği anlaşılmaktadır.

#### PLANLARDAKİ DURUM:

24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında; Samandıra 566 parsel kısmen K+T2 simgeli 350 kişi/ha yoğunlukta Konut+Ticaret Alanında kısmen dere mutlak korunma alanında park alanında kısmen orman alanında kısmen de 12 metrelik yol alanında, eski 567 parsel yeni 1900, 1901 parseller kısmen K+T2 simgeli 350 kişi/ha yoğunlukta Konut+Ticaret Alanında kısmen dere mutlak korunma alanında park alanında kısmen de orman alanında, 568 parsel kısmen K+T2 simgeli 350 kişi/ha yoğunlukta Konut+Ticaret Alanında kısmen park alanında kısmen dere mutlak korunma alanında park alanında kısmen de orman alanında, 1176 parsel K+T2 simgeli 350 kişi/ha yoğunlukta Konut+Ticaret Alanında kısmen park alanında kısmen dere mutlak korunma alanında park alanında kısmen de orman alanında kalmaktadır.

15.02.2010 onanlı 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında, Samandıra 566 parsel kısmen T+K2 simgeli TAKS:0,50 KAKS:1,25 ayırık nizam 4 kat Konut+Ticaret Alanında kısmen dere mutlak koruma alanında park alanında kısmen de 12 ve 10 metrelik yol alanında, eski 567 parsel yeni 1900, 1901 parseller kısmen T+K2 simgeli TAKS:0,50 KAKS:1,25 ayırık nizam 4 kat Konut+Ticaret Alanında kısmen dere mutlak koruma alanında park alanında kısmen de 10 metrelik yol alanında, 568 parsel kısmen T+K2 simgeli TAKS:0,50 KAKS:1,25 ayırık nizam 4 kat Konut+Ticaret Alanında kısmen dere mutlak koruma alanında park alanında kısmen de 10 metrelik yol alanında, 1176 parsel kısmen T+K2 simgeli TAKS:0,50 KAKS:1,25 ayırık nizam 4 kat Konut+Ticaret Alanında kısmen dere mutlak koruma alanında park alanında kısmen de 10 metrelik yol alanında kalmaktadır.

#### İLÇE MECLİS KARARI:

İlgi a) yazı ekinde iletilen 08.02.2013 tarih, 32 sayılı İlçe Meclis Kararında,

“Başkanlık Makamı oluru doğrultusunda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce hazırlanan; Samandıra eski 567 (yeni 1900,1901), 566, 568, 1176 parsellerin batısından geçen 10 metrelik imar yolunun meri planda park alanı olarak planlanmış alanın içine kaydırılması ve kaydırılarak yol alanından çıkarılan alanın TAKS:0,50 KAKS:1,25 ayırık nizam 4 kat Konut+Ticaret Alanı (T+K2) şeklinde düzenlenmiş olan, 1/1000 ölçekli plan değişikliğine ait bilgi paftası ve plan raporunun İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda düzenlenmesi komisyonumuzca uygun bulunmuştur” şeklindeki İmar Komisyonunun 2013/7 nolu raporu oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

#### KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

İlgi a) yazı eki olarak ilgi b) yazı ekinde tarafımıza iletilen Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve yenilenen Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ile İSKİ Genel Müdürlüğü görüşleri tarafımıza iletilmiştir.

İlgi e) Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü yazısında; “...söz konusu parsel hakkındaki 16.05.2012 tarih 434 sayılı komisyon kararımız geçerliliğini korumaktadır.” denilmekte olup ilgi e) yazı eki olarak tarafımıza iletilen 16.05.2012 tarih 434 sayılı komisyon kararında; “...söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’ndaki yeşil alan miktarının korunması komisyon görüşümüzdür.” denilmektedir.

İlgi f) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün sayılı yazısında; “...Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında diğer yumuşak zeminlerden oluşan "ÖA-5b" (Yerleşime Önlemlili Alanlar-5b) lejantlı alanda kalmaktadır.” şeklinde açıklama getirilerek “... sonuç olarak,söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, ilgi f) yazıda ve eki raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

İlgi g) Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında; “...

- Meri imar planlarına uygun olarak gerekli terklerin yapılması,
- 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 minimum 5 m. çekilerek imar istikametinin bilgi paftasında gösterildiği şekilde kırılması ve gerekli yol terklerinin yapılması,
- “Konut alanlarında binaya ait her bağımsız bölüm için bina içinde ya da parselinde otopark yeri tesis etmek esastır. Bu esasa göre parsel bünyesinde her bir bağımsız bölüm için; -brüt alanı 75m<sup>2</sup>’ye kadar (brüt alan ≤ 75m<sup>2</sup>) olan dairelerde en az 1 adet otopark



- brüt alanı 75m<sup>2</sup>-150m<sup>2</sup> arasında (75m<sup>2</sup> < brüt alan < 150m<sup>2</sup>) olan dairelerde en az 2 adet otopark
- brüt alanı 150m<sup>2</sup> ve üstü (brüt alan ≥ 150m<sup>2</sup>) dairelerde en az 3 adet otopark yeri ayrılması gerekmektedir.” şeklinde plan notu eklenmesi,
- “Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.” Plan notunun eklenmesi,
- Söz konusu teklif ile batıya kaydırılarak oluşacak olan 10m genişliğindeki yeni yoldan itibaren 10m çekme mesafesi sağlanması,
- Teklif alanın doğusunda planlanan 12m'lik yoldan 15m çekme mesafesi sağlanması,
- Araç giriş-çıkışlarına ilişkin UTK kararı alınması,

hususlarının yerine getirilmesi şartıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

İlgi h) İSKİ Genel Müdürlüğü yazısında; bahse konu parselin Ömerli Baraj Havzasının uzun mesafeli koruma alanında kaldığı ve 05.05.2011 tarih 2011/245 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilen içme Suyu Havza Yönergesinin 10.5 maddesinde yer alan “İdare uygulamalarında esas alınan planlarda, plan bütününde, yürürlükteki yönetmelikte ve/veya söz konusu planda verilen yoğunluk (yapı, nüfus vb.) değerlerinin yüksek olmasını aşan tadilat yapılamaz. Yoğunluk azaltıcı plan tadilatlarına izin verilir” hükmünde olduğu belirtilerek, “Netice olarak; 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı yoğunluk artırıcı olduğundan 23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmelik hükümlerine ve 05.05.2011 tarih 2011/245 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilen içme Suyu Havza Yönerge hükümlerine uygun bulunmamıştır. İçme suyu havzalarımızın sürdürülebilir su kaynakları olarak korunabilmesi için İdaremiz olumlu görüşü bulunmayan imar planlarının onaylanmaması ve uygulanmaması gerekmektedir.” denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME:

İlgi a) yazı eki 08.02.2013 tarih, 32 sayılı İlçe Meclis Kararı ile İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda düzenlenmesi ile tadilen uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi incelendiğinde; Sancaktepe İlçesi, Samandıra, eski 567 parsel yeni 1900,1901 parseller, 566, 568, 1176 parsellerin batısından geçen 10 metrelik imar yolunun dere mutlak koruma alanında park alanı olarak planlanmış alana kaydırılarak yol alanından çıkarılan alanında TAKS:0,50 KAKS:1,25 ayrık nizam 4 kat konut+ticaret alanına alındığı, ilgi g) Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü doğrultusunda düzenlenen 2 ve 3 nolu plan notlarının iptal edildiği ve

1-15.02.2010 t.t'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı plan notları geçerlidir.

4-Açıklanmayan hususlarda İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri ve İstanbul Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Plan notlarının getirildiği görülmektedir.

İlgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi; meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar planını ölçek nedeniyle etkilememekle birlikte 10 metrelik imar yolunun batı yönüne park alanına kaydırılıp iptal edilen yolun konut+ticaret alanına alınması, yeşil alan donatısını azaltıcı, yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelikte olup söz konusu parsellere ilişkin daha önce ilgi b) yazı eki olarak tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi ilgi d) Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile “...ilgili kurum görüşlerine aykırılık teşkil ettiğinden meri 1/1000 ölçekli plan hükümlerinin korunması uygun görülmüştür.” şeklinde karara bağlanmış olmasına rağmen ilgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifinde yenilenen görüşlerden olan ilgi g) Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında belirtilen otopark adetleri ve otopark alanlarına ait hususların 2 ve 3 nolu plan notu olarak teklife yansıtılmasına rağmen ilgi a) yazı eki 08.02.2013 tarih, 32 sayılı İlçe Meclis kararı ile kaldırılarak 4 nolu plan notuna “İstanbul Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir” ibaresinin eklendiği ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşüne uyulmadığı görülmektedir. Ayrıca Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü ile İSKİ Genel Müdürlüğü'nün de olumsuz görüşleri bulunmaktadır.” Denilerek.

İlgi a) yazı ve eki 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi i) Başkanlık onayı ve genelge ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14.maddelerine ve 5747 sayılı yasaya göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.



**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Sancaktepe İlçesi, eski 567 yeni 1900, 1901 parseller, 566, 568, 1176 parseller, batısındaki yol alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, teklife konu olan yol akslarının meri plandaki halinin korunarak “1900, 1901 parseller, 566, 568, 1176 parsellerde meri plandaki emsal değeri aşılmadan hmaks:10 kat uygulanacaktır.” Plan notunun eklenmesiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye  
KARARA KATILMIYORUM.

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye  
KARARA KATILMIYORUM. KARARA KATILMIYORUM.

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
155  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/770

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Sancaktepe İlçesi, eski 1069 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli N.İ.P.değişiklik teklifi

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-3188 sayılı yazısında;

" İlgil: a) Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 17.12.2012 tarih, M.34.3.SAN.0.13.00.00-310.01.04/620692-738/24838 sayılı yazı ve eki teklif plan paftaları.

b) 14.01.2013 tarih M.34.1.İBB.0.13.41.310.01.04.01/2012/16904-541 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

c)İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2013 tarih 284 sayılı kararı.

d) 04.03.2013 tarih 25955148.310.99/2013-2186-42766 sayılı dağıtımli yazımız.

e) Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 12.03.2013 tarih, 40352154-310.01.04/444 sayılı yazısı ve eki.

f) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 16.10.2012 tarih, M.34.1.İBB.0.34.70.310. 06-2084-195610 sayılı yazısı ve eki.

g) Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 21.11.2012 tarih, M.34.1.İBB.0.25.69.310.01/1211988-1251830-4266 sayılı yazısı ve eki.

h) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 08.11.2012 tarih, M.34.0.İBB.5.01.03.09.00.02/310.01.04-543519 sayılı yazısı ve ekleri.

i) Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 17.10.2012 tarih, M.34.1.İBB.0.70.39.030-300/İBB-196798-1388 sayılı yazısı ve eki.

j) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 tarih, S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 tarih, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP:**

İlgi a) yazı ile; Sancaktepe İlçesi, eski 1069 parselin bir kısmındaki Park Alanın, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanına alınarak Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının büyütülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi gereği için tarafımıza iletilmiştir. Konu ilgi b) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi c) kararı ile "...Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün görüşü tekrar alındıktan sonra değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesi uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlanmıştır. Konu, ilgi c) Büyükşehir Belediye Meclis kararı gereği ilgi d) yazımız ile Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'ne iletilmiş olup Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün ilgi e) cevabi yazısı gereği için tarafımıza iletilmiştir.

**MÜLKİYET:**

İlgi a) yazı ekler arasında mülkiyet bilgisine rastlanılmamış olup, Başkanlığımız kayıtlarındaki kadastral altlıklarda, ilgi a) yazı eki teklife konu alan Park tescilli kadastral boşluk olarak görülmektedir.

**MEVCUT DURUM:**

Başkanlığımız kayıtlarındaki 2011 uydu görüntüsünden, ilgi a) yazı eki teklife konu alan üzerinde tesis bulunduğu görülmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUM:**

İlgi a) yazı eki teklife konu alan; 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında ve 15.02.2010 onanlı 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen Park Alanında kısmen de Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında kalmaktadır.

**KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:**

İlgi a) yazı ekinde söz konusu teklife ilişkin olarak, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü görüşleri tarafımıza iletilmiş olup ilgi c) Büyükşehir Belediye Meclis kararı gereği Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü görüşü yenilenmiştir.

İlgi f) yazı eki Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısında; Planlama alanının Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk

Haritaları'nda "ÖA-5b" (hafif önlem alınması gereken Mühendislik problemlerinin (karstlaşma ve yumuşak zeminler) olduğu alanlar) lejantlı alanda kaldığı belirtilerek, "... sonuç olarak ilgi f) yazı ve eki raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

İlgi g) Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı eki plan değişikliği inceleme komisyonu kararında ;

" ... - İmar planlarına uygun olarak gerekli yola terk işlemlerinin bedelsiz yapılması,  
- Teklif alanın otopark ihtiyacının "İstanbul Otopark Yönetmeliği" dikkate alınarak parsel içerisinde karşılanması,  
- Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak düşünüldüğünden 7.00 m. lik yoldan min.5m. çekme mesafesi bırakılması,

şartlarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur." denilmektedir.

İlgi h) İSKİ Genel Müdürlüğü yazısında; söz konusu parselin Ömerli Baraj Havzasının uzun mesafeli koruma alanında kaldığı belirtilerek, "...

1-Teklif plan ile söz konusu parsel "sosyal ve kültürel tesis alanları" lejantının verildiği ve bu alanda meri plan hükümlerinin geçerli olacağına plan notlarına işlendiği görülmüştür.

2-23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.c. maddesinde geçen "kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları hariç, konut dışı yapılaşmalarda KAKS:0,25 değeri aşılamaz." Hükümü ile 05.05.2011 tarih 2011/245 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen İçme Suyu Havzaları Yönergesinin 10.9 maddesinde yer alan " konut dışı yapılaşmalarda kamu hizmeti için ayrılan, kamu kurumunca yapılan ya da yaptırılan sosyal ve teknik donatı yapıları dışındaki konut dışı yapılaşmalarda KAKS:0,25 değeri aşılamaz." Hükümü gereği teklif imar planlarında kamu kurumlarınca yapılan ya da yaptırılan konut dışı yapılarında KAKS /emsal) aranmamaktadır.

3-Bununla beraber söz konusu alanda yapılacak yapıların özel olması halinde yapılaşma değerlerinin 23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğiyle verilebilecek değerleri aşmaması gerektiğinden teklif plan notlarına konu ile ilgili hüküm eklenmesi gerekmektedir.

4-Teklif planın İdaremize bağlı içmesuyu havzalarında yer alması sebebiyle plan ile ilgili belirtilmemiş hususlarda "Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda İSKİ İçmeye Havzaları Yönetmeliği geçerlidir" hükmüne benzer bir hükmün teklif plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Netice olarak, teklif imar planının ilgi h) yazıda yer alan hükümlere göre revize edilerek onaylanması halinde İdaremiz uygulamalarında esas alınmasında herhangi sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Ayrıca 5 maddelik altyapı görüşü verildiği görülmektedir.

İlgi i) Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün yazısı eki komisyon raporunda; "...söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; ideal ulaşım mesafesindeki yeşil alan miktarının az olması nedeniyle, yürürlükte olan planlardaki yeşil alan miktarının korunarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına sadık kalınması komisyonumuz görüşüdür." denilmektedir.

İlgi c) Büyükşehir Belediye Meclis kararı gereği yenilenen ilgi e) Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü yazısı eki komisyon raporunda; "...bahse konu eski 1069 sayılı parselin "Park Alanı" fonksiyonunda kalan kısmının iptal edilerek "Sosyal Kültürel Tesis Alanı"na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı hususunda yeniden kurum görüşümüz istenmektedir. Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yeniden değerlendirilmesi amacıyla müdürlüğümüze gönderilen bahse konu taşınmaz üzerinde Sosyal Kültürel Tesis binasının mevcut olması ve bu binanın resmi işlemlerinin yapılabilmesi amacıyla eski 1069 parselin "Park Alanı"ndan çıkarıldığı görüldüğünden; donatı alanı değişikliği komisyonumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME:

İlgi a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi incelendiğinde; eski 1069 parselin bir kısmındaki teklife konu alanın; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında park alanında kalan kısmının (kadastral altlıklarda park tescilli kadastral boşluk olarak görülen) iptal edilerek, söz konusu alandaki sosyal ve kültürel tesis alanının büyütüldüğü ve

- 1- Plan tasdik sınırı içerisindeki alan sosyal ve kültürel tesis alanıdır.
- 2- 24.11.2009 t.t'li 1/5000 ölçekli Sancaktepe nazım imar planı plan notları geçerlidir.
- 3- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulama yapılamaz.

şeklinde plan notları getirilmiştir.

İlgi b) Başkanlık Makamına yazımızda da belirttiğimiz gibi, ilgi a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, meri 1/5000 ölçekli planın yeşil alan donatısını azaltıcı, yapı yoğunluğunu artıracı nitelikte olduğu görülmektedir. İlgi a) yazı eki teklife plan notu olarak "24.11.2009 t.t'li 1/5000 ölçekli

Sancaktepe nazım imar planı plan notları geçerlidir” notunun getirildiği sosyal ve teknik donatı alanlarını etkileyen “16.05.2011 onanlı plan notu değişikliğinin” bahsinin geçmediği, İSKİ Genel Müdürlüğü’nün ilgi e) yazısında belirttiği hususların dikkate alınmadığı ve “Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda İSKİ İçmeye Havzaları Yönetmeliği geçerlidir” ibaresinin plan notlarına ilave edilmediği, ilgi a) yazıda bahsi geçen “...mevcutta bulunan sosyal kültürel tesis binasının resmi işlemlerinin yapılabilmesi için park alanında kalan kısmının sosyal kültürel tesis alanına alınması gerekmektedir” ibaresi dışında ilgi a) yazı eki 1/5000 ölçekli teklife ilişkin gerekçeli rapor tarafımıza iletilmediğinden teklife ilişkin yeterli bir bilgi bulunmadığı görülmekte olup ancak İlgi c) Büyükşehir Belediye Meclis kararı gereği yenilenen ilgi e) Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü yazısında, bahse konu taşınmaz üzerinde Sosyal Kültürel Tesis binasının mevcut olması ve bu binanın resmi işlemlerinin yapılabilmesi amacıyla eski 1069 parselin “Park Alanı”ndan çıkarıldığı görüldüğünden, donatı alanı değişikliğinin uygun görüldüğüne ilişkin görüş verildiği görülmektedir. “denilerek.

İlgi a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ekte olup; yazımız ve eklerinin ilgi j) Başkanlık onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve14.maddelerine göre yeniden değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Sancaktepe İlçesi, eski 1069 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup kamu yararı taşıdığından komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
156  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/795

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Tuzla, 2 pafta 323-324 parsellere ilişkin UİP tadilatı

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 30/ 03 /2013 gün ve 2013-2617-3309 sayılı yazısında;

- " İlgililer: a) 28.02.2013 tarih, 220/Ç-5097 sayılı Tuzla Belediye Başkanlığı yazısı ve ekleri.  
b) 26.08.2012 tarih, 1743-164741 sayılı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısı ve ekleri.  
c) 12.09.2012 tarih, 458502 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü yazısı ve eki.  
d) 01.10.2012 tarih, 186436 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı ve ekleri.  
e) 22.08.2012 tarih, 11484-162062 sayılı Kamulaştırma Müdürlüğü yazısı.  
f) 20.12.2012 tarih, 53908 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 1.(İstanbul) Bölge Müdürlüğü yazısı.  
g) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.8.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.8.2004 gün, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP:**

Tuzla İlçesi, Tepeören, 2 pafta 323 parselin güneyindeki kadastral boşluğun Dini Tesis Alanından çıkarılarak Konut Alanına ilave edilmesi ile 2 pafta 324 parseldeki Konut Alanının Park Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına değişikliği teklifi ilgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunarak gereği için tarafımıza iletilmiştir.

**MÜLKİYET:**

Tapu Sorgulama Programında yapılan incelemede, Tuzla İlçesi, Tepeören, 323 parselin 9179,35 m<sup>2</sup> ve 324 parselin 10971,42 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu, parsellerin 06.07.1995 tarihinde edinildiği ve şahıs mülkiyetinde oldukları tespit edilmiştir.

**MER'İ PLANLARDAKİ DURUM:**

Söz konusu 2 pafta 323-324 parseller 12.07.2008 tt'li 1/5000 ölçekli Ömerli Havzası Akfırat Kuzeyi Nazım İmar Planında kısmen K2 rumuzlu 40 ki/ha Sıhıleştirilecek Konut Alanı lejantında, kısmen de Park Alanında kalmaktadır.

323 parsel 22.02.2011 tt'li 1/1000 ölçekli Ömerli Havzası Akfırat Kuzeyi Uygulama İmar Planlarında kısmen Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS: 0.085 KAKS:0.17 yapılanma koşullarında K2 rumuzlu Konut alanında, kısmen Park Alanında, kısmen Yol Alanında, kısmen de Enerji Nakil Hattı Koruma Bandında iken 17.01.2012 tt'li plan itirazları kapsamında parseldeki Park Alanı 16.12.2012 tarih, 2920 sayılı Meclis kararı ile "donatı alanının başka bir alana taşınması yönünde olup, donatı alanı miktarında azaltıcı etkisi olmadığından" konut alanına alınmıştır.

324 parsel 22.02.2011 tt'li 1/1000 ölçekli Ömerli Havzası Akfırat Kuzeyi Uygulama İmar Planlarında kısmen Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS: 0.085 KAKS:0.17 yapılanma koşullarında K2 rumuzlu Konut alanında, kısmen Park Alanında, kısmen Yol Alanında, kısmen de Enerji Nakil Hattı Koruma Bandında iken 17.01.2012 tt'li plan itirazları kapsamında Konut Alanına ilişkin yapılan plan notu değişikliği ile de yapılanma koşullarından TAKS:0.12'ye çıkarılmıştır.

323 parselin güneyinde yaklaşık 540m<sup>2</sup> alanlı kadastral boşluk ise 22.02.2011-17.01.2012 tt'li 1/1000 ölçekli Ömerli Havzası Akfırat Kuzeyi Uygulama İmar Planlarında Dini Tesis Alanında kalmaktadır.

Söz konusu parseller 04.06.2012 tt'li 1/5000-1/1000 ölçekli Kuzey Marmara Otoyolu Akfırat-Tepeören Geçiş Planlarından etkilenmektedir.

**İLÇE MECLİS KARARI:**

İlgi (a) yazı eki Tuzla Belediye Meclisi'nin 09.11.2012 gün, 138 sayılı kararında; Tuzla, Tepeören, 2 pafta 323 ve 324 parsellere ilişkin U.İ.P. Değişiklik teklifi bilgi paftasındaki şekliyle tadilen uygun olduğuna dair İmar Komisyonunun 2012/012 nolu raporu, komisyondan geldiği şekliyle aynen ve oybirliği ile kabul edildiği görülmüştür.

**KURUM GÖRÜŞLERİ:**

İlgi (a) yazı ekinde; ilgi (b) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, ilgi (c) İSKİ Genel Müdürlüğü, ilgi (d) Ulaşım Planlama Müdürlüğü, ilgi (e) Kamulaştırma Müdürlüğü, ilgi (f) Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşleri tarafımıza iletilmiştir.

İlgi (b) 26.08.2012 tarih, 1743-164741 sayılı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısında; planlanan alanın Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan, İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk haritalarında UA (Uygun Alan) lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olduğu ifade edilerek, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, ilgi (b) yazı ve eki raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında, bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla 1/1000 ölçekli U.İ.Planı tadilatlarının jeolojik bakımdan uygun görüldüğü belirtilmektedir.

İlgi (c) 12.09.2012 tarih, 458502 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü yazısında; söz konusu alanın Ömerli Baraj Havzasının uzun mesafeli koruma alanında kaldığı, 13.06.2008 tarih 1390 sayılı ve 17.12.2010 tarih 2825 sayılı İBB Meclis Kararlarıyla onaylanan plan sahaları içerisinde kaldığı belirtilmiş olup, “Sonuç olarak, plan açıklama raporunda belirtildiği gibi teklif plan ile konut alanlarında herhangi bir büyüme ve yoğunluk artışı (yapı/nüfus) söz konusu değil ise teklif planın tarafımızca olumlu değerlendirilmesinde ve İdaremiz uygulamalarında esas alınmasında İdaremiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Aksi halde içmesuyu havzalarımızın sürdürülebilir su kaynakları olarak korunabilmesi için teklif planın yeniden hazırlanması ve görüşümüz alınmak üzere İdaremize sunulması gerekmektedir.” denilmektedir.

İlgi (d) 01.10.2012 tarih, 186436 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında; “... kadastral boşluk alanına ilişkin gerekli işlemlerin yapılması, Kuzey Marmara Otoyolu Projesi kapsamında teklife ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğü görüşü alınması; teklife konu alanın imar yollarına ilişkin terk işlemlerinin yapılması; “Konut alanlarında binaya ait her bağımsız bölüm için bina içinde ya da parselinde otopark yeri tesis etmek esastır. Bu esasa göre parsel bünyesinde her bit bağımsız bölüm için;

- Brüt alanı 75 m<sup>2</sup>'ye kadar (brüt alan ≤75 m<sup>2</sup>) olan dairelerde en az 1 adet otopark
- Brüt alanı 75 m<sup>2</sup>-150 m<sup>2</sup> arasında (75 m<sup>2</sup><brüt alan<150 m<sup>2</sup>) olan dairelerde en az 2 adet otopark
- Brüt alanı 150 m<sup>2</sup> ve üstü (brüt alan ≥150 m<sup>2</sup>) olan dairelerde en az 3adet otopark yeri ayrılması gerekmektedir.” şeklinde plan notu eklenmesi; uygulama aşamasında giriş-çıkışlara ilişkin "Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu Kararı" alınması koşullarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından tarafımızca uygun bulunmaktadır.” denilmektedir.

İlgi (e) 22.08.2012 tarih, 11484-162062 sayılı Kamulaştırma Müdürlüğü yazısında; “...adı geçen taşınmaza ait Müdürlüğümüzde herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı gibi kamulaştırılması hususunda da alınmış bir Encümen Kararına rastlanmamıştır.” denilmektedir.

İlgi (f) 20.12.2012 tarih, 53908 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 1.(İstanbul) Bölge Müdürlüğü yazısında; “Söz konusu taşınmaz mallar, Kuzey Marmara Otoyolu Projesi'ne cepheli olup, parsellere ait giriş-çıkışın imar yolları vasıtasıyla sağlanması kaydıyla, Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME:

İlgi (a) yazı eki G22b-08b-3a, G22b-08b-3d, G22b-08b-4b, G22b-08b-4c rumuzlu teklif paftaları üzerinde yapılan incelemede, söz konusu teklifin 17.01.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Ömerli Havzası Akfırat Kuzeyi Uygulama İmar Planı üzerine hazırlandığı; yapılan düzenlemelerin 323, 324 parseller ile 323 parselin güneyindeki kadastral boşluğa ilişkin olduğu;

İlgi (a) yazı eki G22b-08b-4c rumuzlu pafta üzerine;

“1- Plan tasdik sınırı, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 2 pafta 323 ve 324 parseller ile 323 parselin güneyinde yer alan, yola terk olan kadastral boşluğu kapsamaktadır.

2- Plan tasdik sınırları içerisindeki alan; K2 konut Alanı ve Park Alanıdır.

3- İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

4- Emsal değerleri net parsel üzerinden verilecektir.

5- İlgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6- Jeolojik ve Jeoteknik etüdlere doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7- Açıklanmayan hususlarda yürürlükteki meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile İstanbul İmar Yönetmeliği ve İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.” şeklinde plan notları getirildiği görülmüştür.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün şartlı olumlu görüşlerinin olduğu, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşü olduğu, Kamulaştırma Müdürlüğü'nün görüşünde ise “...adı geçen taşınmaza ait Müdürlüğümüzde herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı gibi kamulaştırılması hususunda da alınmış bir Encümen Kararına rastlanmamıştır.”denilmektedir.

Tuzla Belediye Meclisi'nin 09.11.2012 gün, 138 sayılı kararında yapılan incelemede, K2 lejantında kalan 363-364 parsellerin yapılaşma koşullarının 17.01.2012 tt'li 1/1000 ölçekli Ömerli Havzası Akfırat

Kuzeyi Uygulama İmar Planlarının itirazları kapsamında TAKS değerinin 0.085 değerinden 0.12'ye arttırıldığına sehven belirtilmediği görülmüştür.

Yapılan incelemede, söz konusu teklifin 363-364 parsellerin sahibi tarafından mülkiyetinde bulunmayan 363 parselin güneyindeki kadastral boşluğu içerdiği, bu alana ilişkin ilgisince teklif getirilmemesi gerektiği halde konunun İlçe Meclis Kararı ile uygun görüldüğü; ilgi (a) yazı eki teklif plan notlardan 1nolu plan notunun "Plan tasdik sınırı, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 2 pafta 323 ve 324 parseller ile 323 parselin güneyinde yer alan kadastral boşluğu kapsamaktadır." şeklinde yeniden düzenlenmesi gerektiği; 1/5000 ölçekli planda söz konusu parsellerin Konut Alanı, Park Alanı, Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağında kaldığı, 323 parselin güneyinde yaklaşık 540m2 alanlı kadastral boşluğun 22.02.2011-17.01.2012 tt'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Dini Tesis Alanında kaldığı ve konuya ilişkin İstanbul İl Müftülüğü görüşü bulunmadığı; söz konusu alanın Konut Alanına alınması ile Kentsel Sosyal Altyapı donatısının azaltıldığı; Ulaşım Planlama Müdürlüğü tarafından otoparka ilişkin plan notlarına eklenmesi istenen notun eklenmediği; bahse konu teklife ilişkin kısmın 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilemediği tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi; 5747 sayılı Kanun'un 3. maddesi ile eklenen "Üç ay içinde Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır" şeklindeki hükmüne binaen Meclise iletilmektedir. "denilerek.

Tuzla İlçesi, Tepeören, 2 pafta 323-324 parseller ile 323 parselin güneyindeki kadastral boşluğa ilişkin ilgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ekte olup; yazımız ve eklerinin ilgi (g) Başkanlık oluru ve genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Tuzla ilçesi, 2 pafta 323, 324 parsellerde kayıtlı yere ve kadastral boşluğa ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarını etkilemediğinden komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
157  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/817

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Güngören 5 pafta, 8035,8036,13689 parsellere ait 1/1000 ölçekli UİP teklifi hk.  
**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013/4243 sayılı yazısında;

“ İLGİ :a) 20.03.2013 gün ve 996.2720.2857.312 sayılı Güngören Belediye Başkanlığının yazısı ve eki İlçe Meclis kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları.

b) 20.08.2004 gün, S/89 sayılı Genelgesi ve 20.08.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP**

İlgi(a) yazıda; Güngören Sanayi Mahallesi, 5 pafta 13689, 8036, 8035 parsellerin 02.02.2001 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Güngören 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planında kısmen yol alanında kısmen de, 2-3 katlı “sanayiden hizmete dönüştürülecek alanlar”da kalmakta iken İBB Başkanlığı tarafından onanan 16.08.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile Yeşil Alana alındığı belirtilerek; 18.02.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Güngören Revizyon Uygulama İmar Planında ise, C/İ-3/3 yapılaşma koşullarında Ticaret Hizmet Alanında kalmakta iken; İlgi(a) yazı eki 08.02.2013 gün ve 11 nolu İlçe Meclis kararı ile 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda tadil edilerek Park Alanına alınan 1/1000 ölçekli plan teklifinin, 5216 sayılı yasaya göre gereğinin 3194 ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereğince tetkiki istenmiştir.

**MÜLKİYET**

İlgi(a) yazı eki 09.12.2011 günlü tapu kayıtlarından;  
Güngören İlçesi, 8036 parselin 202 m2 alanlı, 28.08.1973 edinim tarihli, şahıs adına;  
13689 parselin 185 m2 alanlı, 03.09.2003 (ifrazen) edinim tarihli, şahıs adına;  
8035 parselin 685 m2 alanlı, 18.09.2003 edinim tarihli İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi adına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır.

**MEVCUT DURUM**

2010 tarihli uydu foto ve adres veri kayıt sisteminde yapılan incelemede; 13689, 8035 parsellerin boş olduğu 8036 parsel üzerinde 5 katlı sanayi işletmesinin yer aldığı görülmüştür.

**MER'İ PLANLARDAKİ DURUM**

Güngören İlçesi, Sanayi Mahallesi, 5 pafta, 8035, 8036, 13689 parsellerin istikamet sınırı içerisinde kalan kısmı;

- 16.08.2012 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde, Yeşil Alanda;
- 18.02.2005 onaylı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planında, C/İ-3/3 yapılaşma koşullarında “Ticaret+Hizmet Alanı”nda kalmaktadır.

**İLÇE MECLİS KARARI**

İlgi(a) yazı eki Güngören Belediye Başkanlığının 08.02.2013 gün ve 11 nolu kararında;  
Güngören İlçesi, Sanayi Mahallesi, 5 pafta, 13689, 8036, 8035 parsellerin, 02.02.2001 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Güngören I.Etap Revizyon Nazım İmar Planında kısmen 30.m'lik yol alanında kısmen de, 2-3 katlı" Sanayiden hizmete dönüştürülecek alanlar"da kaldığı; 18.02.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli planda,C/İ-3/3 yapılaşma koşullarında Ticaret+Hizmet Alanı'nda kaldığı; 5 pafta 13689, 8036, 8035 parsellerin "Sanayiden Hizmet Dönüştürülecek Alanlar" olan fonksiyonunun Yeşil Alan'a alınmasının teklif edilerek İ.B.B.'na iletildiği; 16.08.2012 tarihinde İ.B.B. Başkanınca onanan 16.08.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlandığı belirtilerek;

Komisyon görüşü bölümünde; Söz konusu plan teklifi nüfus yoğunluğunu azalttığı, teknik ve sosyal donatı standardını arttırdığı için müdürlüğünden geldiği şekliyle uygun görüldüğü ifade edilmiştir.

İlgi(a) yazı eki İlçe Belediye Meclisinin 08.02.2013 gün ve 11 nolu kararı ile de oybirliği şeklinde uygun bulunmuştur.



## KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgi(a) yazı eki;

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 02.01.2012 gün 3176-4262 sayılı yazısı eki 30.12.2011 gün, UP2011-20/18 sayılı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararında; "...Güngören İlçesi, Sanayi Mah. 5 pafta, 8035-8036-13680-13681-13689 parsellerin, "Yeşil Alan"a alınmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli tadilat teklifleri, Teklif "Yeşil Alan" fonksiyonunun cephe aldığı yolların meri imar planındaki genişliğinin sağlanabilmesi için gerekli terklerin bedelsiz yapılması şartıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur." denilmektedir.

Park Bahçeler Müdürlüğü'nün 03.01.2012 gün 56-İBB1367 sayılı yazısında; "...Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yeşil alan miktarının arttırıldığı gerekçesiyle komisyonumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 27.12.2011 gün 2342-181304 sayılı yazısında; "...Söz konusu alan; Müdürlüğümüz tarafından hazırlattırılan Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 24/12/2007 tarihinde onaylanan Avrupa Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamındaki İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritalarında" 13680, 13681 parseller, ÖA1b "Sıvılaşma alanları" ve ÖA4b "Alüvyon Alanların" bir arada gözlendiği, ÖA6b lejantlı "Önemli Alanlar 6b" de kalmaktadır. 13689, 8036, 8035 parseller ise "Stabilite Sorunlu" Önemli Alanlar ÖA2b'de kalmaktadır.

ÖA-1b" lejantlı alanlar; Kum, çakıl, silt gibi zemin litolojisine sahip, orta düşük sıvılaşma riskli alanlardır. Bu alanlarda yer altı suyu, stabilite ve oturma problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle, uygulama öncesinde yapılacak etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapıp, problemler ve riskler saptanmalı, alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

ÖA-4b" lejantlı alanlar; Bu alanlar alüvyon ile temsil edilirler. Alüvyonlar; zemin büyütme riski ve oturma sorunlarının gözlendiği alanlar olup, uygulama öncesinde yapılacak etüt çalışmalarında bu sorunlar saptanmalı alınacak önlemler belirlenmelidir.

"ÖA-2b" lejantlı alanlar; Bu alanlar orta-düşük stabilite sorunlarının görülebileceği alanlardır. Stabiliteyi etkileyen kayma yüzeyleri 3-10 m. arası derinliklerindedir. Uygulama öncesi yapılacak etütlerde stabilite sorunları ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekli görülen yerlerde zemin hareketleri izlenerek elde edilecek veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalıdır. Kayma yüzeylerinin derinlikleri tespit edilerek hazırlanacak ayrıntılı geoteknik rapor sonucuna göre yapıların projelendirilmesi yapılmalıdır. Yapılacak çalışmalar sonucunda duraylı zeminlerin derinlikleri belirlenmeli ve yapılar bu duraylı zemine oturtulmalıdır. Ayrıca bu alanlarda ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 07.01.2012 gün M.34.0.İBB.5.01.03.09.00.02-310.01.04/11682 sayılı görüş yazısında; söz konusu plan sahasının yüzeysel su kaynaklarının su toplama havzası dışında kaldığı, 8035 parselin İdarelerine ait olduğu ve İSKİ Hizmet Alanı olarak korunması gerektiği; söz konusu parseller içerisinden mevcut Ø 1200 mm çaplı atıksu kolektörü ve 2x(5,80x3,80) Kapalı Kutu kesit) Çırpıcı Deresinin geçmekte olduğu ve çalışmalarda dikkat edilmesi ve kesinlikle zarar verilmemesi gerektiği belirtilerek; altyapıya ilişkin görüş verilmiştir.

## DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi(a) yazı ekinde tarafımıza iletilen Güngören İlçesi, Sanayi Mahallesi, 5 pafta, 8035, 8036, 13689 parsellerin bir kısmına ait İlgi(a) yazı eki 08.02.2013 gün ve 11 nolu Güngören Belediyesi İlçe meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi; 18.02.2005 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının F21c23c1b nolu plan paftası üzerine hazırlanmış olup;

Söz konusu parsellerin istikamet sınırı içerisinde kalan kısmında, Ticaret+Hizmet alanı taraması ile yapı nizamı iptal edilerek park alanına alınmış; plan notları olarak ta;

1. 13689-8036 ve 8035 parsellerin istikamet sınırı içerisinde kalan fonksiyonunun park alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli plan tadilatıdır.
2. Kurum ve kuruluş görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
3. Belirtilmeyen hususlarda 18.02.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planı hükümleri ile yürürlükteki mevzuat hükümleri geçerlidir.

şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

Güngören İlçesi, Sanayi Mahallesi, 5 pafta, 8035, 8036, 13689 parsellerin istikamet sınırı içerisinde kalan kısmı; 16.08.2012 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde, Yeşil Alanda; 18.02.2005 onaylı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planında, C/İ-3/3 yapılaşma koşullarında “Ticaret+Hizmet Alanı”nda kalmaktadır.

Güngören İlçesi, Sanayi Mahallesi, 5 pafta, 8035, 8036, 13689 parsellere ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği için alınan kurum görüşlerinden; Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün olumlu; İSKİ Genel Müdürlüğü'nün söz konusu plan alanından atıksu kolektörü ve Çırpıcı Deresi geçmekte olduğundan, dikkat edilmesi ve zarar verilmemesi yönünde görüşleri bulunmaktadır.

İlgi(a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; 16.08.2012 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda ve bu plana uygun olarak hazırlandığı; park alanı donatısının artırıcı nitelikte olduğu görülmektedir. ” Denilerek.

İlgi(a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunan Güngören İlçesi, Sanayi Mahallesi, 8035, 8036, 13689 parsellerin istikamet sınırı içerisinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklif paftaları ekte olup; İlgi(b) Başkanlık Onayı ve Genelge, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Güngören İlçesi, 5 pafta, 8035, 8036, 13689 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, 16.08.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
158  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/801

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mah. muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-4247-3529 sayılı yazısında;

“ İLGİ: a)25.03.2013 gün ve 2013-1050-1039-2857 sayılı Güngören Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve eki 08.03.2013 gün ve 2013/14 sayılı İlçe Meclis Kararı ve 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları.

b)Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın, 20.08.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP**

Güngören Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ve ekleri ile; Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mahallesi Keresteciler sitesinde gerekli görülen parsellerin imar istikamet sınırlarında binaların bodrum kat giriş-çıkış, yangın kaçış ve otopark gibi amaçlarını karşılamak için herhangi bir yapılaşmaya izin vermeyecek şekilde yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ait Meclis Kararı alındığı belirtilerek, söz konusu teklifin 3194 ve 5216 sayılı yasalar uyarınca gereğinin yapılması talep edilmektedir.

**MÜLKİYET**

Dosyasında yapılan incelemede; Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mah. Keresteciler sitesinde tadilat teklifinin yapıldığı alanda yer alan Akaryakıt İstasyonunun bulunduğu 1230 ada 5 parsel Merter Petrol Nakliyat Sanayi ve Ticaret A.Ş mülkiyetinde olup, parselin 2251,03 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olduğu ve 14.09.2010 tarihinde edinildiği görülmektedir. Ayrıca tadilat teklifinin yapıldığı alanda yer alan 1013,1014,1015, 990,1016, 991, 1018, 992, 1019,994, 1021, 996, 1022, 1027, 1023,1230 nolu adalarda yer alan parsellerin şahıs ve şirket mülkiyetinde olduğu ayrıca teklife konu edilen alanda yapılan kısımların kadastral boşluklar olduğu görülmektedir.

**MEVCUT DURUM**

Hava fotoğraflarından; Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mah. Keresteciler sitesindeki söz konusu alanda binalar bulunduğu görülmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUMU**

Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mah. Keresteciler sitesindeki söz konusu alan 08.06.2001 onanlı 1/5000 ölçekli Güngören II.Etap Revizyon Nazım İmar Planında “Sanayiden Hizmete Dönüştürülecek Alanlarda;(T4)”, Akaryakıt İstasyon alanında ve yol alanında kalmaktadır.

18.02.2005 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planında teklif alanda tadilat yapılan bölge; yol alanında H.:10.50 m, yapılaşma şartları ile Ticaret+ Hizmet Alanında, Taks:0.50, Kaks:1.00 yapılanma koşullarında Akaryakıt İstasyon alanında kalmaktadır.

**İLÇE MECLİS KARARI**

İlgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen 08.03.2013 gün ve 2013/14 sayılı Güngören Belediyesi İlçe Meclis Kararı'nın Komisyon Görüşü bölümünde; “Bölgeye ait imar planları ilk olarak, kereste imalatı depolama ve satış amacıyla yapılmış olup, kentin sınırlarının genişlemesi ve bölgenin kent merkezinde kalmasıyla birlikte yerini tekstil sanayiye bırakmıştır. İstanbul'a ait 1/25000 Çevre düzeni planı ve Nazım İmar plan kararlarıyla birlikte sanayinin kent çeperlerine çekilmesi ile birlikte de Güngören'deki imalat sanayi yerini merkezi iş alanlarına ve hizmet sektörüne bırakmıştır. Bu değişim, Merter-Keresteciler bölgesinde, tekstil sanayisini değil daha ziyade perakende ticaret ve satışın hedeflendiği bir tekstil ve moda merkezi haline gelmesi şeklinde gözlenmiştir. Fakat söz konusu Keresteciler bölgesinin morfolojik yapısı, bu değişimi ve gelişimi karşılamamaktadır. Bölgenin yapısı hala kereste imalat ve depolama alanı olarak yapılmış olan planlardan kalmadır. Bu durum buradaki parsel maliklerinin ve kullanıcılarının mülkiyeti belediyeye ait olan alanları kendi amaçları doğrultusunda gelişi güzel kullanmasına ve düzensiz gayriyasal uygulamalarına sebep olmaktadır. Aynı zamanda mevcut planın kentsel estetik ve nizam açısından da bölgeye uygun olmadığı gözlemlenmektedir. Bu doğrultuda söz konusu teklif ile binaların ön bahçe ve cephelerinin daha aktif, bölgenin fonksiyonel yapısına daha uygun hale getirilmesi hedeflenmiş, kentsel estetik ve düzen açısından da standart getirilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca söz konusu teklif, yapı yoğunluğu

getirmemekte olup, otopark giriş-çıkış ve yangın kaçış koridoru .. vb yapımına imkan sağladığı için uygundur.”denilerek ilçe belediye meclisince oybirliği ile kabul edilmiştir.

#### KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Teklif ile ilişkin işlem dosyasında; Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, görüşleri bulunmakta olup, bu görüşler aşağıda belirtildiği şekildedir;

İlgi (a) yazı eki İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 06.03.2013 gün ve 2013-114691 sayılı yazısında; 11 maddelik teknik görüş bildirildiği görülmektedir.

“..söz konusu proje alanın ve yakınında mevcut 300 mm, 400, mm, ve 800 mm çapında Atıksu ve mevcut 400 mm, ve 300 mm çapında yağmursuyu kanalları bulunmakta olup çalışmalar sırasında dikkat edilmeli ve kesinlikle zarar verilmemelidir.”denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 12.03.2013 gün, 2013-260245-850 sayılı yazısında; “Güngören ilçesi, M.Nesih Özmen Mahallesi, Keresteciler Sitesi'nin 18.02.2005 t.t.li 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planında H:10.50 ve H:16.50 m yapılaşma şartlarında Ticaret+Hizmet Alanında kalmakta olduğu ve gerekli olan bazı parsellerde, binaların bodrum kat giriş-çıkış, yangın kaçış ve otopark gibi ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde, herhangi bir yapılaşmaya izin vermeden, imar istikamet sınırlarının düzenlenmesi ile ilgili olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi,

- Yeni yapılacak binalarda 18.02.2005 t.t.li 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planındaki istikamet sınırları yapı yaklaşma sınırı olarak korunacak olup, yapı yaklaşma sınırı ile yol istikameti arasında kalan alan bodrum kat giriş-çıkışı, yangın çıkışı ve otopark giriş-çıkışı amaçlı kullanılacaktır.” plan notunun eklenmesi,
- Otopark giriş-çıkışları ile ilgili olarak uygulama(ruhsat)aşamasında UTK kararı alınması hususlarının yerine getirilmesi şartı ile bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 07.03.2013 gün, 2013-522-45649 sayılı yazısında;

“..sonuç olarak söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

Güngören Belediyesince; Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mahallesi Keresteciler sitesinde gerekli görülen parsellerin imar istikamet sınırlarında binaların bodrum kat giriş-çıkış, yangın kaçış ve otopark gibi amaçlarını karşılamak için herhangi bir yapılaşmaya izin vermeyecek şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi ilgi (a) yazı ile yapılmış olup, muhtelif adalara ilişkin cephe düzenlemelerini içeren teklif 1/1000 Uygulama imar plan tadilatının; 18.02.2005 t.tli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, F21C23C4B ve F21C23C1C paftaları üzerine işlendiği ve

Teklif ile ilişkin ;

1-Ceviz Sokak, Nazım Sokak, Şimşir Sokak, Taflan Sokak, Kestane Sokak, Defne Sokak, Kızılıcak Sokak, Kasım Sokak, Poyrazlı Sokak, Alaybey Sokak, Yıldırım Sokak, Ladin Sokak, Kayacık Sokak ve Fatih Caddesi'nden cephe alan parsellerde, planda işli olduğu şekliyle hazırlanan, 1/1000 ölçekli plan tadilatıdır.

2-istikamet düzenlemesi planda işli olduğu şekildedir ve binaların bodrum kat, giriş-çıkış, yangın kaçış ile otopark gibi ihtiyaçlarının düzenlenmesine ilişkin olup bunların haricinde herhangi bir yapılaşmayı içermemektedir.

3- Kurum ve kuruluş görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

4-Açıklanmayan hususlarda 18.02.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Güngören Revizyon Uygulama İmar planındaki yapılaşma koşulları ve yürürlükteki mevzuat hükümleri geçerlidir.

şeklinde plan notları getirildiği görülmüştür.

İlgi (a) yazı eki teklife ilişkin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ve Ulaşım Müdürlüğü'nün şartlı olumlu görüşü bulunmaktadır.

Teklif ile ilişkin yapılan incelemede; 1023 ada güneyinde oluşturulan park alanıyla ilgili taramanın yapılmadığı ve lejantta gösterilmediği,

Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mahallesi, Keresteciler sitesinde, , Ceviz Sokak, Nazım Sokak, Şimşir Sokak, Taflan Sokak, Kestane Sokak, Defne Sokak, Kızılıcak Sokak, Kasım Sokak, Poyrazlı Sokak, Alaybey Sokak, Yıldırım Sokak, Ladin Sokak, Kayacık Sokak ve Fatih Caddesi'nden cephe alan parsellere ilişkin teklifin 2 nolu plan notunda “istikamet düzenlemesi planda işli olduğu şekildedir ve binaların bodrum kat giriş-çıkış, yangın kaçış ile otopark gibi ihtiyaçlarının düzenlenmesine ilişkin olup bunların haricinde herhangi bir yapılaşmayı içermemektedir.” şeklindeki plan notunda bahsi geçen yapılaşma kısıtlamasının net

olmadığı, yapılaşma şartına dair plan notunun tam olarak meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planındaki yapılaşma şartlarının üzerine çıkmamak şartıyla düzenlenmediği, bu kapsamda; meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki cephe çizgilerinin yapı yaklaşma sınırı olarak düzenlenmesi halinde bir imar artışından söz edilemeyeceği görülmüş olup bu yönde bir plan hükmünün oluşturulması gerekmektedir.

Teklifin bu haliyle ticaret+hizmet alanına alınan kısımların ihdasa konu olacağı ve teklifin yol donatısını azaltıcı, fonksiyon olarak ticaret+hizmet alanlarını arttırıcı nitelikte olduğu, ayrıca plan bütününde benzer şekilde oluşmuş ve yapılanmış adaların bulunduğu, bu haliyle yapılan düzenlemenin bölgedeki diğer adalar açısından emsal teşkil edici olduğu görülmekte bu tür düzenlemelerin bölge planında bir bütün halinde ele alınmasının uygun olacağı görülmektedir.

Ayrıca teklifin yapıldığı alanda yer alan 1230 ada 5 parseldeki Akaryakıt istasyonuna ilişkin düzenlemenin yol donatısını arttırıcı akaryakıt istasyonunu azaltıcı nitelik taşıdığı ve söz konusu Akaryakıt istasyonunun yer aldığı 1230 ada 5 parselin bulunduğu alanda cephe düzenlemesi yapıldığı , yapı yaklaşma sınırlarına ilişkin bir düzenleme yapılması gerektiği görülmektedir. ” Denilerek.

İlgi (a) yazı ve eki 1/1000 ölçekli plan paftaları yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi (b) Başkanlık onayı ve genelgesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mahallesi, muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup istikamet düzenlemesine yönelik olduğundan komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
159  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/783

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Maltepe, Gülsuyu mh., 32/2 pafta, 1684 ada, 18 parsel 1/1000 ölçekli U.İ.P tadilat teklifi.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 08 / 04 /2013 gün ve 2013-2717 sayılı yazısında;

- "İlgi: a) Maltepe Belediye Başkanlığının 26.02.2013 tarih ve 2013/3692 sayılı yazısı ve eki İlçe Belediye Meclisinin 08.02.2013 tarih ve 2013/17 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli U.İ.P.tadilat teklifi.  
b) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.8.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.8.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP:**

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 32/2 pafta, 1684 ada, 18 parsel ile ilişkin 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı tadilatı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatının Maltepe Belediye meclisinin 08.02.2013 tarih ve 2013/17 sayılı kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek 5216 sayılı yasanın 7b ve 14. maddelerine göre gereği istenmektedir.

**MÜLKİYET:**

Maltepe, Gülsuyu Mahallesi, 32/2 pafta, 1684 ada, 18 parselin 14.070,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, Diktaş Dikiş İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu, satış işleminden 19.06.1969 tarihinde edinildiği görülmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUM:**

Maltepe, Gülsuyu Mahallesi, 32/2 pafta, 1684 ada, 18 parsel ile ilişkin plan süreci aşağıdaki gibidir;  
16.04.2005 tt.li 1/5000 ölçekli Maltepe E-5 Güneyi Nazım İmar Planı kısmen dere koruma kuşağında; kısmen yeşil, kısmen de T1 rumuzlu Ticaret Alanında, kısmen de dere Koruma Kuşağı dışında T1 rumuzlu Ticaret alanında kalmakta iken; söz konusu plana yapılan itirazlar sonucu onanan 12.04.2006 tt.li 1/5000 ölçekli plan tadilatı ile 24 parselde 18 parsel arasında bulunan 15m'lik yol kaldırılarak T1 simgesi T (Brüt Maks E:2.00) olarak değiştirilmiştir. Söz konusu parsel, 17.01.2012 tarihinde onanan Nazım İmar Planı tadilatı ile yapılanma şartları ve fonksiyonlar aynı kalmak üzere Dere Koruma Kuşağında Yeşil Alanda kalan büyük bir kısmı Ticaret Alanına, Ticaret Alanında kalan bir kısmı ise Park Alanına alınmıştır. 17.01.2012 tt.li plan tadilatının plan notlarında;

- Plan onama sınırı İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 32/2 pafta, 1684 ada, 18 sayılı parseli içermekte olup bu alan mer'i plan yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı, Yol ve Yeşil (Park) Alandır.
- Jeolojik ve jeoteknik zemin etüt ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- İlgili kurum görüşleri alınacaktır.
- Dere ıslah duvarından itibaren yapı yaklaşma sınırı min. 10 mt. olup İSKİ görüşüne uyulacaktır.
- Açıklanmayan hususlarda mer'i 1/5000 ölçekli nazım plan şartları ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Çekme mesafeleri içerisinde kalmak ve TAKS'ı aşmamak koşulu ile blok ebatları, blok tabanı ve blok şekilleri serbesttir.
- İSKİ Genel Müdürlüğünün 04.10.2011 gün, 414179 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1/1000 ölçekli plan yapılmadan ve kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Denilmektedir.

26.02.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planında; kısmen (5/A- /4), (0.35-0.60/2.00), H=Serbest yapılanma şartlarında T simgeli ticaret alanı, 30 m'lik yol, kısmen de Dere Koruma Kuşağı içinde, (5/A- /4), (0.35-0.60/2.00), H=Serbest yapılanma şartlarında T simgeli ticaret alanı

ve park alanında kalmakta iken, itiraz sonucu 21.05.2008 tarihinde onanan plan tadilatı ile parselin kuzeyindeki 30 m'lik yol ile güneyindeki 15m'lik yol arasında bağlantı sağlayacak şekilde 12 m'lik yol planlanmıştır.

21.08.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli E-5 Güneyi Dere Revizyon Uygulama İmar Planı ile söz konusu parselin güney kısmındaki Dere Koruma Kuşağı 20 ila 10 metre civarında güneye doğru kaydırılmıştır.

17.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile 21.05.2008 t.t.li plan ile planlanan 12 m'lik yolun parsel sınırına dayandırılmaması nedeniyle yolun diğer tarafında kalan kısmının tek başına yapılacak büyüklükte olmaması komşu parselde tevhit edilmesi halinde uygulama yapılabilmesi nedeniyle yapılan ilgililerinin itirazı sonucunda 12 m'lik yol iptal edilmiş ve parselin kuzeydoğusunda bir trafo alanı ayrılmıştır.

#### İLÇE MECLİS KARARI:

İlgi (a) yazı eki teklifin İlçe Plan ve Proje Müdürlüğünün 28.01.2013 tarih ve 2013/3692-3692 sayılı yazısındaki "...Söz konusu teklif, 17.01.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda hazırlandığından müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." Şeklindeki görüşü ile ilçe belediye meclisine iletildiği görülmüştür.

- a) İlçe İmar Komisyonu Görüşü: 07.02.2013 tarih ve 2013/5 sayılı İlçe İmar Komisyon Raporunda; "Maltepe İlçesi 32/2 pafta, 1684 ada, 18 parselle ilişkin, 17.01.2012 t.t'li 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; AYEDAŞ Genel Müdürlüğü'nün 13.09.2012 gün ve 276-2234 sayılı görüşü esas alınmak koşuluyla, komisyonumuzca uygun görülmüştür." denilmektedir.
- b) İlçe Meclis kararı: 08.02.2013 tarih ve 2013/17 sayılı İlçe Meclis kararında; Maltepe İlçesi 32/2 pafta, 1684 ada, 18 parselle ilişkin İmar Komisyonunun 5 nolu raporunun aynen kabulüne, Maltepe İlçe Belediye Meclisinin 2013/ŞUBAT ayı toplantılarının 08.02.2013 tarihinde yaptığı 3.Birleşiminde oybirliği ile karar verildi." Denilmektedir.

#### KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

İlgi (a) yazı ekinde iletilen kurum ve kuruluş görüşleri aşağıdaki şekildedir; Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 31.05.2012 tarih ve 571500-2025-106692 sayılı yazısında;

"Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi 32 pafta 1684 ada 18 parselin 17.01.2012 t'tli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı doğrultusunda güneyinde yer alan yeşil alanın parsel bünyesinde alansal büyüklüğü korunarak yer değiştirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilat Teklifi:

- İmar planlarına göre yol terklerinin bedelsiz yapılması,
  - Otopark giriş-çıkışları için UTK Kararı alınması,
  - 30m'lik imar yolundan 15m çekme mesafesi uygulanması,
  - Araç giriş ve çıkışı için gerekli yavaşlama cebinin kavşak koluna minimum 100m mesafeden sağlanması
  - Ticaret Alanı için gerekli otoparkın 320 araç olarak kendi parseli içinde karşılanması,
- Şartlarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur." Denilmektedir.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 18.04.2012 tarih ve 781-74309 sayılı yazısında;

"Söz konusu alan, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan, İmar Planlarına esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda ÖA-6a (Önlemlen Alanlar-6a) lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. ÖA-6a lejantlı alan, sıvılaşma tehlikesini(ÖA-lb), alüvyona bağlı mühendislik problemlerini(ÖA-4a) ve karstlaşma problemlerini(ÖA-5a) birlikte içermekte olup; bu alanlarda Alüvyona ait birimler yer almaktadır(EK-1).

ÖA-lb lejantlı alanlarda, yer altı su seviyesi yüzeye yakındır. Zemin büyütme riski bulunmaktadır. Temel mühendisliği açısından zayıf zeminlerdir. Temel kazılarında gevşek malzemenin kalınlığına bağlı olarak stabilite sorunu görülebilir. Analiz sonuçlarına göre 0 - 15 cm arasında zemin oturmaları beklenebilir. Zemin ve yapılarda küçük-orta çatlaklar gibi hasarlar beklenir. Bu alanlarda; orta-düşük sıvılaşma tehlikesi nedeniyle, uygulama öncesi yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekmesi halinde zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Sıvılaşabilir tabaka kalınlığının 4 m'den az olması beklendiği için, çevre koşulları ve alttaki tabakaların özelliğine de bağlı olarak yapılar bodrum katlı olarak planlanmalıdır. Olası bir depremden alanın özgün koşullarına bağlı olarak orta-yüksek derecede etkilenen yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSİ gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır.

Mevcut yapılarda ise, zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

ÖA-4a(Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları) lejantlı alanlar, kuvaterner yaşlı, taneli ve karasal kökenli kil, silt, kum ve çakıllardan oluşmaktadır ve morfolojik olarak dere yataklarının hakim olduğu alanlardır. Yer altı suyu yüzeye yakındır, bu nedenle; zemin büyütmesi riski gösterirler. Temel mühendisliği yönünden de zayıf zeminlerdir. İçerdiği malzemelerin özelliğine bağlı olarak oturma sorunları görülebilir. Bu alanlarda; kalın yumuşak tabakalar nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere "karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalı, yumuşak tabaka kalınlığına ve zemin özelliklerine bağlı olarak gerekmesi halinde yeterli sayıda, uzunlukta ve çapta kazık tasarımları yapılmalı ya da yumuşak tabakaların çok kalın olmaması (genel olarak 10m'den az) durumunda temellerin sert tabakaya oturması şartıyla bodrum katlarının oluşturulması planlanmalıdır. Planlama aşamasında yukarıda belirtilen ayrıntılı araştırmaların yapılması ve gerekli önlemlerin alınacağı planlarda plan notu olarak belirtilmelidir. Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSİ gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır. Olası bir depremden fazla etkilenecek yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

ÖA-5a(Karstlaşma Alanları) lejantlı alanlarda, yapı planlaması durumunda; karstik boşluk ve dolguların uygulama öncesi yapılacak etütlerde ayrıntılı olarak yatay yayılımları ve düşey kalınlıkları tespit edilmelidir. Yapılacak çalışma sonucuna göre, karstlaşma alanı içerisindeki dolgular kaldırılmalı veya enjeksiyon gibi uygulamalarla zemin sağlamlaştırılmalıdır ve karstlaşmanın ve üzerindeki et kalınlığının durumuna göre bodrumlu yapılar planlanmalıdır. Yapıların temelleri aynı taşıma kapasitesine sahip kesimlere oturtulmalıdır. Yapı yerleşim alanları, uygulama öncesi yapılacak etüt sonucundaki karstlaşma yayılım durumuna göre belirlenmelidir. Mevcut yapıların bulunduğu alanlar karstlaşma yönünden ve yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında, bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç.U.İ.Plan değişikliği teklifi jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." Denilmektedir.

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğünün 02.05.2012 tarih ve 367-İBB no:83288 sayılı yazısı eki Komisyon raporunda;

"Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na sadık kalınması komisyonumuz görüşüdür." Denilmektedir.

İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğünün 13.09.2012 tarih ve B.02.2.TED.1.14.08.00/310.99-276-2234 sayılı yazısında (söz konusu yazıda 10.09.2012 ve 13.09.2012 olmak üzere iki tarih bulunduğu görülmüştür.);

"İlgi dilekçe ile İstanbul İlçesi Gülsuyu mah. 32/2 pafta, 1684 ada, 18 parsel üzerinde yer alan 7125 nolu trafo Diktaş fabrikasının başka bir alana taşınacak olması sebebi ile işlevi kalmamasından söz edilerek deplasmanı talep etmekteyiz.

Şirket kayıtlarımız incelendiğinde 7125 nolu TM'nin tapu kayıtları üzerinde kurumumuz adına kira şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemede ise 7125 nolu trafo merkezinin fabrika binası dışında civardaki işyerlerine enerji sağlayan bir merkez olması yanında E-5 Cevizli köprü köprü kavşağının ve Denizler caddesinin aydınlatılması yine bu merkezden sağlanmaktadır. Bu nedenle mevcut TM'ye yakın bir noktada ortaklaşa belirlenecek yeni TM yerinin kurumumuz adına irtifak işlemlerinin tamamlanmasına müteakip, tarafınızdan hazırlanacak deplase projesinin şirketimizce onaylanması ve ortaya çıkacak tüm işçilik, malzeme vb. maliyetlerin tarafınızca karşılanması üzerine mevcut TM'nin yeni belirlenecek yerine nezaretimiz altında tarafınızca deplase edilmesi Genel Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." Denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğünün 20.06.2012 tarih ve 318738 sayılı yazısında; "Söz konusu plan değişikliği teklifi için İdaremiz görüşü 04.10.2011 tarih ve 414179 sayılı yazı ile verilmiş olup, görüşümüz aynen geçerlidir. Söz konusu imar plan tadilatıyla mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır." denilmekte olup yazı ekinde gönderilen 04.10.2011 tarih ve 414179 sayılı görüş yazısında;

"Bahse konu atan ile ilgili İdaremiz altyapı görüşü aşağıda sıralanmıştır.



- 1) Mevcut içmesuyu hatlarımızı,"mevcut atıksu ile planlanan atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz ile dere yapı yaklaşma sınırlarını gösterir bilgi, plan ve pafta fotokopisi yazımız ekinde gönderilmekte olup, geçtikleri güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır.
- 2) İlgi (g) DSİ yazısı dikkate alınarak dere ve kollektörlerin temizlik, bakım ve servisi için dere ıslah dış duvarından itibaren sağında ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 metrelik bant imar planlarında servis yolu veya yeşil alan olarak ayrılmalı, bu bantların içerisinde derenin doğal akışını engelleyecek, arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmamalıdır.
- 3) Yapılacak çalışmalar esnasında, İdarem ize ait arşivimizde kayıtlı olmayan her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış olduğu için İSKİ'de kaydı bulunmayan, Belediyesince ya da halk tarafından yapılmış her türlü içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu altyapı tesisleri korunmalı ve zarar verilmemeli, uygulamanın her aşamasında İdaremiz görüşlerinin alınması için koordine sağlanmalıdır.
- 4) Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi ve projeler hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanması gerekmektedir.
- 5) Dere yapılaşma alanlarında İdaremizce herhangi bir kamulaştırma işlemi yapılmayacak olup, imar plan uygulamalarında bu alanlar yol ve yeşil alan olarak kullanılacağından 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında değerlendirilmelidir.
- 6) Plan konusu belgenin altyapı çalışmaları tamamlanmadan (dere ıslahı, atıksu, yağmursuyu vb.)inşaat ve kullanma izinlerinin verilmesi, dere yapı yaklaşma sınırı ve imar ve taşkın koruma önlemlerinin ihlal edildiği her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında sorumluluk konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır.
- 7) Dere yapı yaklaşma sınırları haricinde, taşkın riski taşıyan yapı yaklaşma sınırına komşu/yakın alanlarda, herhangi bir noktadan dere kesitine dik ve en yakın mesafedeki dere kenar duvar(kret) kotundan + 1.50m yükseklikte olması zorunludur. Su basman kotu,yapı zemin giriş kotunu ifade eder.Binanın zemin kotunu doğal zeminden daha yükseğe yapmaktaki amaç,yapıyı doğal etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumaktır.
- 8) İstanbul İmar Yönetmeliği 6.09.01 Maddesi , ".taşkın alanlarında bodrum katın iskan edililmemesinde ilgili Belediyesi yetkilidir."hükmündedir. Dere yapı yaklaşma sınırları haricinde, taşkın riski taşıyan yapı yaklaşma sınırına komşu/yakın alanlarda, bodrum katları yapılması durumunda, muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumak bakımından, bina su basman kotu altında kalan alanlarda tam sızdırmazlık önlemlerinin alınması zorunludur. Yapı- sızdırmazlık önlemleri kapsamında kapı, pencere, havalandırma /aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların subasman kotu(risk kotu) üzerinde yapılması gerekmektedir.
- 9) Dere yapı yaklaşma sınırları haricinde, taşkın riski taşıyan yapı yaklaşma sınırına komşu/yakın alanlarda yapılarda subasman kotu altında kalan kısımlarda, sel ve taşkın riskine yönelik her türlü sızdırmazlık önleminin ve yapıların korunması için alan güvenliğinin sağlanması gerekmektedir.
- 10) Dere yapı yaklaşma sınırları haricinde, taşkın riski taşıyan yapı yaklaşma sınırına komşu/yakın alanlardaki binalarda, elektrik, doğalgaz, iletişim tesisatı, ısıtma sistemleri, makine vb. mekanik teçhizatın su basman kotu üzerine yerleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle bodrum katlarda elektrik, doğalgaz, iletişim tesisatı, ısıtma sistemleri ve mekanik teçhizatın sel ve taşkın etkilerinden en az seviyede etkilenecek koruma önlemlerinin alınması gerekmektedir.
- 11) İdaremizce, dere yapı yaklaşma sınırları haricinde, taşkın riski taşıyan yapı yaklaşma sınırına komşu/yakın alanlarda, bazı yapı grubunun bulunmamasının faydalı olacağı mütalaa edilmektedir. Bu bakımdan, kimyasal tesisler (özellikle yanıcı, patlayıcı ve toksik (zehirli) malzeme üretilenler), hastaneler, bakım evleri ve öğretim kurumları, Jandarma ve polis karakolu, yangın istasyonu ve taşkın esnasında müdahalede bulunacak personelin bulunduğu ve ekipmanların depolandığı tesislere ait yapı gurubuna taşkın riski taşıyan alanlarda izin verilmesi önerilmez.
- 12) Dere yapı yaklaşma sınırları haricinde, taşkın riski taşıyan yapı yaklaşma sınırına komşu/yakın alanlarda yağışlı havalarda yağmur sularının atıksu kanalizasyon hatlarına karışması sonucu yaşanan atıksu parsel bağlantısı geri tepmesi olaylarının önlenmesi için, bina atıksu tesisat çıkışı zemin kat seviyesinden yapılacak olup parsel bacası çıkışı mümkün olan en yüksek eğim ve kot'ta atıksu kanalizasyon şebeke hattına bağlanacaktır. Bodrum katları yapılması durumunda zemin altı katlardan yapılacak atıksu ve yağmursuyu deşarjlarının terfi sistemler olarak yapılması gerekmektedir.

- 13) Dere yapı yaklaşma sınırları haricinde, taşkın riski taşıyan yapı yaklaşma sınırına komşu/yakın alanlarda, yapının atıksu ve yağmursuyu çıkışlarında herhangi bir geri tepme ve su baskını olmaması için çekvalf (tek yönlü emniyet vanası) veya klapeli kapak sistemi uygulanması yapılmalıdır.
- 14) Dere Taşkın Risk Bölgeleri içinde taşkın koruma imar ve yapılaşma önlemlerinin uygulanmaması veya eksik uygulanması neticesinde oluşabilecek kayıp ve zararlardan İdaremiz sorumlu tutulamaz. Bu hususta, bölgede dere ıslah ve taşkın koruma bantlarının ihlal edildiği her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında sorumluluk konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır.
- 15) Mevcut ve planlanan atıksu ve yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği yol güzergahlarının  $\phi 300$  mm-  $\phi 600$  mm arası çaplar için minimum 5 m ;  $\phi 700$  mm -  $\phi 1200$  mm çaplar için minimum 10 m ve üstü çaplar için en az 15m olacak şekilde İmar yolu veya Yeşil Alan olarak korunmalıdır.
- 16) Topoğrafik yapı itibarıyla bahse konu parsel (veya alan) içinden veya çevresinden gelen atıksu ve yağmursuyu hatlarının söz konusu alan içinden geçmesi zarureti halinde yapılacak imar planında atıksu ve yağmursuyu hatları için yer ayrılmalıdır.
- 17) Uygulama esnasında, ilgili Şube Müdürlüğümüzden gözlemci bir eleman nezaretinde çalışma yapılmalıdır.
- 18) 1/1000 Ölçekli imar planları hazırlanırken İdaremiz görüşü alınmalıdır.
- 19) İSKİ'nin görüşleri alınmadan hazırlanan imar planları ile herhangi bir imar yönetmeliği yada yerel plan uygulaması yapılmamalıdır.” Denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat teklifi ile 17.03.2011 tasdik tarihli plan tadilat paftası altlık olarak kullanılarak 1684 ada 18 parselin tasdik sınırı içine alınarak parselin güneyindeki park alanının bir kısmının ve Trafo alanının iptal edilerek Ticaret alanına ilave edildiği Ticaret alanının bir kısmının park alanı olarak düzenlendiği teklif plan paftası üzerinde;

1-"Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, 32/2 pafta, 1684 ada, 18 nolu parsel, kısmen Ticaret Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Trafo Alanı, kısmen de Yol Alanıdır.

2-Onama sınırı 32/2 pafta, 1684 ada, 18 parsel sınırındadır.

3-Ticaret alanındaki yapılanma koşulları 5/A/4, TAKS: 0.20-0.60, Emsal 2.00'dir.

4-Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş (İSKİ, Ulaşım Planlaması vs.) görüşlerine uyulacaktır.

5-Bahsedilmeyen hususlarda mer'î plan, plan notları geçerlidir.

6-Jeolojik, jeoteknik etüd, rapor ve sonuçları ile deprem yönetmeliğine uyulacaktır.

7-Terkler yapılmadan uygulama yapılamaz.

8-Çekme mesafeleri içerisinde kalmak ve TAKS'ı aşmamak koşulu ile blok ebatları, blok taban alanı ve blok şekilleri serbesttir.

9-Dere ıslah duvarından itibaren yapı yaklaşma sınırı min. 10 mt olup İSKİ Genel

Müdürlüğü'nün 04/10/2011 gün 414179 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

10-Planlama alanındaki Trafo Alanı 10.09.2012 tarih 276-2234 sayılı AYEDAŞ görüşü doğrultusunda avan proje aşamasında proje alanı içerisinde belirlenecek bir alanda düzenlenecektir." şeklinde plan notları bulunduğu görülmüştür.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat teklifinde yapılan incelemede;

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün İmar planlarına göre yol terklerinin bedelsiz yapılması, Otopark giriş-çıkışları için UTK Kararı alınması, 30m'lik imar yolundan 15m çekme mesafesi uygulanması, Araç giriş ve çıkışı için gerekli yavaşlama cebinin kavşak koluna minimum 100m mesafeden sağlanması, Ticaret Alanı için gerekli otoparkın 320 araç olarak kendi parseli içinde karşılanması şartlarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunduğu şeklinde, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında, bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç.U.İ.Plan değişikliği teklifinin jeolojik bakımdan uygun bulunduğu şeklinde görüşü, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün dere ıslah dış duvarından itibaren sağında ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 metrelik bant imar planlarında servis yolu veya yeşil alan olarak ayrılmalı, bu bantların içerisinde derenin doğal akışını engelleyecek, arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmaması şeklinde görüşü, AYEDAŞ Genel Müdürlüğü'nün 13.09.2012 tarih ve B.02.2.TED.1.14.08.00/310.99-276-2234 sayılı (söz konusu yazıda 10.09.2012 ve 13.09.2012 olmak üzere iki tarih bulunduğu görülmüştür.) "7125 nolu trafo merkezinin fabrika binası dışında civardaki işyerlerine enerji sağlayan bir merkez olması yanında E-5 Cevizli köprülü kavşağının ve Denizler caddesinin

aydınlatılması yine bu merkezden sağlanmaktadır. Bu nedenle mevcut TM'ye yakın bir noktada ortaklaşa belirlenecek yeni TM yerinin kurumumuz adına irtifak işlemlerinin tamamlanmasına müteakip, tarafınızdan hazırlanacak deplase projesinin şirketimizce onaylanması ve ortaya çıkacak tüm işçilik, malzeme vb. maliyetlerin tarafınızca karşılanması üzerine mevcut TM'nin yeni belirlenecek yerine nezaretimiz altında tarafınızca deplase edilmesi Genel Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." Şeklinde görüşü ve Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğünün yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na sadık kalınması şeklinde görüşünün bulunduğu görülmüştür.

Maltepe, Gülsuyu mah. 32/2 pafta, 1684 ada, 18 parsel ile İlgili (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat teklifinin 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı tadilatı doğrultusunda hazırlandığı, AYEDAŞ ve İSKİ Genel Müdürlüğü görüşlerinde belirtilen hususların teklife Plan notu olarak yansıtıldığı ancak Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında belirtilen "30m'lik imar yolundan 15m çekme mesafesi uygulanması, Ticaret Alanı için gerekli otoparkın 320 araç olarak kendi parseli içinde karşılanması"na ilişkin görüşlerin dikkate alınmadığı 30 metrelik yoldan 5 metrelik çekme mesafesi düzenlendiği görülmüştür. "denilerek.

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat teklifi ekte olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14.maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Maltepe ilçesi, Gülsuyu Mahallesi, 32/2 pafta, 1684 ada, 18 parsel ile İlgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı teklifi incelenmiş olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğundan komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
160  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/584

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi, 70 pafta, 870 ada, 67-94-95 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 08/03/2013 gün ve 2013-1312 sayılı yazısında;

"İLGİ: a) 30.01.2013 tarih, /2012-1772013 sayılı Kadıköy Belediye Başkanlığı yazısı ve ekleri.  
b) 20.08.2004 tarih, S/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve eki 20.08.2004 gün S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP:**

İlgi (a) yazı ile; Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan; 70 pafta, 870 ada, 67-94-95 parsel sayılı taşınmazların "TAKS:0.35, Hmax:16.00m yapılanma koşullarında Turizm Alanı (Otel)"na alınması yönelik ilgilisince hazırlanan ve 07.12.2012 tarih, 2012/155 sayılı Kadıköy Belediye Meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; 3194 sayılı yasanın 8. maddesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddesine göre gereğinin yapılması talebiyle ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir.

**MÜLKİYET:**

Müdürlüğümüzde yapılan incelemede; teklife konu toplam 6310.87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 870 ada, 67, 94 ve 95 parsellerden; 1489.00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 67 parsel, 3631.00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 94 parsel ve 1190.87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 95 parselin şahıs ve Suadiye Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde olduğu ve 28.07.2004 ve 30.06.2006 tarihlerinde edinildiği görülmüştür.

**MEVCUT DURUM:**

İlgi (a) yazı ekinde yer alan 27.11.2012 tarih, TN:1276721-4408-220254 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısından bahse konu taşınmazlardan 67 parselin üzerinde mevcut konut yapısının olduğu, 94 parselin üzerinde mevcut otel binasının olduğu, 95 parselin ise boş olduğu anlaşılmaktadır.

**MERİ PLANLARDAKİ DURUM:**

1/5000 Nazım İmar Planı:

Söz konusu taşınmazlar 16.06.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi, 70 pafta, 870 ada, 67-94-95 Parsellere Ait Nazım İmar Planında "TAKS:0.35, Hmax:16.00m yapılanma koşullarında Turizm Alanı"nda kalmaktadır.

1/1000 Uygulama İmar Planı:

Dosyasında yapılan incelemede; anılan taşınmazların, 16.06.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından önce, 17.03.2008 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatı onama sınırları içerisinde kaldığı, ancak bu planın Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından açılan dava neticesinde İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 25.02.2010 tarih 2008/1215 E., 2010/329 K. sayılı kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle Kadıköy Belediye Başkanlığınca alınan 09.03.2011 tarih 2011/33 sayılı Meclis Kararı ile, 11.05.2006 tt'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının anılan taşınmazlar yönünden iptal edilmesine yönelik hazırlanan plan iptal teklifinin İlçe Belediye Meclisince uygun görülerek gereği için Müdürlüğümüze iletildiği, teklifin 14.09.2011 tarih 1948 sayılı İBB Meclis Kararı ile ilçesine iadesi şeklinde karara bağlandığı, devam eden süreçte Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından İBB Meclisinin plan değişikliği teklifini iade etme yetkisi olmadığından bahisle söz konusu iptal planının 24.02.2012 tarihinde onaylanarak yürürlüğe konulduğu, Başkanlığımız Hukuk Müşavirliği tarafından ise söz konusu 24.02.2012 tt'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait işlemlerin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde 2012/992 E. No ile dava açıldığı, dava konusu işlemlerin yürütmesinin durulmasına yönelik talebimizin 2012/4980 Y.D. no ve 18.09.2012 tarihli İstanbul Bölge İdare Mahkemesi kararı ile uygun görülerek yargılama sonuna kadar dava konusu işlemlerin yürütmesinin durdurulduğu, dava sürecinin ise devam ettiği görülmüştür.

#### İLÇE MECLİS KARARI:

Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi, 70 pafta, 870 ada, 67-94-95 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğinin İlçe İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03.12.2012 gün, /2012-1772013 sayılı yazısı ile değerlendirilerek karara bağlanmak üzere İlçe Belediye Meclisine iletildiği,

Bahse konu teklif, İlçe Belediyesi İmar Komisyonunun “ ...teklif plan tadilatının plan notlarının 11. ve 12. maddelerinin iptal edilmesi ve iptal edilen 11. ve 12. maddelerin yerine yeni 11 ve 12 maddelerinin eklenmesi ve plan notlarının sonuna 17-18 ve 19 maddeleri ilave eden İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda teklif plan tadilatı tadilen Komisyonumuzca uygun görülmüştür.” şeklindeki görüşü doğrultusunda 07.12.2012 tarih ve 2012/155 sayılı İlçe Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiştir.

#### KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

- İlgili (a) yazı eki 23.10.2012 tarih, /2130-200347 sayılı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısında;

“... Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

- İlgili (a) yazı eki 27.11.2012 tarih, /TN:1276721-4408-220254 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında;

#### “ULAŞIM KARARI:

Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi, 70 pafta, 870 ada, 67-94-95 parsel sayılı taşınmazların TAKS:0.25, A-3, A-4 yapılanma koşullarında "Turizm tesis Alanı" ile "Az Yoğunluklu Konut Alanı"ndan TAKS:0.35, Hmaks:16 metre yapılanma koşullarında "Turizm Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli plan tadilatı,

- Meri plana göre gerekli yol terklerinin bedelsiz yapılması,
- 1/5.000 ölçekli meri planda yer alan "Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.", "Otel dışında başka amaçla iskan edilemez." plan notlarının eklenmesi,
- Bahse konu teklif fonksiyonun oluşturacağı otopark ihtiyacının kendi parseli içinden sağlanarak yürürlükteki İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne göre otopark alanı ayrılması,
- Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden Suadiye Plaj Yolu'ndan 10 metre, taşınmazın kuzeydoğusundaki imar yolundan ise 5 metre çekme mesafesi uygulanması,
- 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı 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, imar istikametlerine ilişkin ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren minimum 5 metre çekilerek imar istikametinin bilgi paftasında gösterildiği şekilde kırılması ve gerekli yol terklerinin yapılması,
- Uygulama aşamasında; otopark girişi-çıkışlarına ilişkin "Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu" kararı alınması, şartları ve 1/5.000 ölçekli meri plandaki yapılanma şartlarının aşılmaması koşuluyla ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur.”denilmektedir.

- İlgili (a) yazı eki bilan tarih, -577651 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü yazısında “...Bahse konu alanda fonksiyon değişikliğini öngören plan tadilatıyla ilgili İdaremizce herhangi bir sakınca görülmemiştir.”denilerek, yazı ekinde gönderilen içmesuyu ve atıksu tesislerini gösterir paftalardaki hatların geçtiği güzergâhların imar yolu ve yeşil alan olarak korunması gerektiği ifade edilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME

Dosyasında yapılan incelemede, söz konusu taşınmazların daha önceden 09.03.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı onama sınırları içerisinde kaldığı, bahse konu taşınmazların anılan plandaki fonksiyon ve yapılanma koşullarının ise;

- 870 ada, 94 parsel sayılı taşınmaz: “Sahil adalarındaki turistik tesis sahalarında maksTAKS:0.25, hmaksimum:12.50m’yi, denize yüz alan cephede ise 40 metre derinliğe kadar yapılan yapılarda maksTAK:0.25, h:9.50 metreyi geçmeyecek şekilde otel, motel, pansiyon, konaklama ve dinlenme tesisleri vb. yapılabilir” yapılmalı “Turizm Tesis Alanı” şeklinde olduğu,

- 870 ada, 67 ve 95 parsel sayılı taşınmazlar: "Az yoğunluklu konut alanlarında maksTAKS:0.25, hmaksimum:12.50m'yi geçemez. Ancak sahil adalarında; denizden yüz alan parsellerin 40 m derinliğine kadar yapılan yapılarda maksTAKS:0.25, hmaksimum:9.50m'yi geçemez..." yapılmalı "Az Yoğunluklu Konut Alanı" şeklinde olduğu,

Devam eden süreçte, söz konusu taşınmazların tamamının TAKS:0.40, E:2.07 yapılanma şartlarında "Turizm Alanı"na alınmasına yönelik ilgisince hazırlanan plan tadilatı teklifinin değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olduğu, bahse konu teklifin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2008 gün, 2008/659 sayılı Kararı ile tadilen uygun görülerek 1/5000 ölçekli plan paftalarının 17.03.2008 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı, ancak Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından anılan plan tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada 25.02.2010 tarih, 2008/1215 E., 2010/329 K. sayı ile alınan kararla, 17.03.2008 tt'li 1/5000 ölçekli plan tadilatının iptal edildiği,

Bahse konu 17.03.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin anılan mahkeme kararı ile iptal edilmesi üzerine, uygulama yapılması olanağının ortadan kalktığı gerekçesiyle söz konusu parselleri kapsayan 11.05.2006 tt'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptaline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat teklifi İlçe Belediyesince hazırlanarak gereği için Müdürlüğümüze iletildiği, söz konusu teklif değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere İBB Meclisine havale olduğu ve teklifin "Kadıköy ilçesi, Suadiye mahallesi, 70 pafta,870 ada, 67,94 ve 95 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadili teklifi ve teklife dair alınan 13.05.2011 tarih 1167 sayılı İBB Meclis Kararı incelenmiş olup söz konusu meclis kararının komisyon görüşü bölümünün " Kadıköy ilçesi, Suadiye Mahallesi, 70 pafta, 870 ada,67-94-95 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, 1/5000 ölçekli planı iptal edilen parsellerle ilgili olarak 11.05.2006 tt.li 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 ( D -100) Otoyolu Ara bölgesi Uygulama İmar Planı plan notlarında düzenleme yapılması için ilçesine iade edilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür" şeklinde alınan 14.09.2011 tarih, 1948 sayılı İBB Meclis Kararı ile karara bağlandı,

Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından ise, 14.09.2011 tarih 1948 sayılı İBB Meclis Kararının mevzuata aykırı olduğu, çünkü teklifleri hakkında alınan İBB Meclis Kararı ile teklifin aynen iade edildiği, oysaki İBB Meclisince alınacak kararların tekliflerin aynen ve değiştirilerek uygun görülmesi şeklinde olması gerektiği yönündeki ifadelerle hazırladıkları iptal planının İBB Meclisince alınan karara hilafı olarak mahallin mülki amirine gönderilmesi suretiyle dağıtımının yapıldığı, Kadıköy Belediye Başkanlığının bahsedilen sürece ilişkin iş ve işlemleri hakkında ise 13.06.2012 tarih 2012-5026-6559 sayılı yazılı talebimiz üzerine Hukuk Müşavirliğince dava açıldığı,

Devam eden süreçte, İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 25.02.2010 tarih, 2008/1215 E., 2010/329 K. sayılı kararı uyarınca, plansız alanda kalan parsellere ilişkin 21.05.2010 tarih, 2010-6982 sayılı Başkanlık Oluru alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapım çalışmalarına başlanıldığı, bu aşamada bahse konu parsellerin TAKS:0.40, Hmax:16.50 yapılanma şartlarında "Turizm Alanı"na alınmasına ilişkin ilgisince hazırlanan 1/5000 ölçekli plan teklifinin Müdürlüğümüze iletildiği, söz konusu teklifin değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere 12.03.2012 tarih, 2012-1163 sayılı Başkanlık Katı yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine havale olduğu ve teklifin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2012 gün, 2012-1416 sayılı Kararı ile tadilen uygun görülerek 1/5000 ölçekli plan paftalarının 16.06.2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı ve dağıtımının yapıldığı,

16.06.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bahse konu taşınmaza yönelik;

- 1- Plan tasdik sınırı içerisindeki alan, plan onama sınırındır.
- 2- Plan onama sınırı, 70 pafta, 870 ada, 67-94-95 parsellerdir.
- 3- Plan onama sınırı içerisinde kalan alan, Turizm Alanı'dır.
- 4- Turizm Alanında TAKS:0.35, Hmax:16.00m'dir.
- 5- Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, bu görüş hükümlerine uyulacaktır.
- 6- Uygulama aşamasında jeolojik/jeoteknik etüt raporları hazırlanarak bu raporlara uyulacaktır.
- 7- Otel dışı başka amaçla iskan edilemez.
- 8- Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 9- Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.
- 10- Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanmadan bodrum katlar iskân edilemez.
- 11- Doğal zemin kotu üzerine çıkma kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.
- 12- Avan proje onayı İBB tarafından yapılacaktır.
- 13- 1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz. şeklinde plan notlarının yer aldığı,

İlgi (a) yazı ekinde Müdürlüğümüze iletilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifinin ise, 16.06.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, 25.09.2008 onay tarihli G22A02C4A-G22A02C4B-G22A02C4D rumuzlu Halihazır Haritalar üzerine hazırlandığı, söz konusu teklifin 07.12.2012 tarih ve 2012/155 sayılı İlçe Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülerek kabul edildiği, teklif planda bahse konu taşınmaza yönelik;

- 1- Plan tasdik sınırı içerisindeki alan, plan onama sınırındır.
- 2- Plan onama sınırı, 70 pafta, 870 ada, 67-94-95 parsellerdir.
- 3- Plan onama sınırı içerisinde kalan alan, Turizm Alanı (Otel)'dir.
- 4- Yapılanma koşulları TAKS:0.35, Hmax:16.00m'dir.
- 5- Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, bu görüş hükümlerine uyulacaktır.
- 6- Uygulama aşamasında jeolojik/jeoteknik etüt raporları hazırlanarak, bu raporlara uyulacaktır.
- 7- Doğal zemin kotu üzerine çıkma kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.
- 8- Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanmadan bodrum katlar iskân edilemez.
- 9- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz.
- 10- Uygulama, bahçe mesafeleri aşılmamak ve zemin katta maksimum TAKS:0.35 ve zemin kat yüksekliği maksimum 6.00 metre, ancak zemin katta yapılacak toplantı, balo vb. salonların kat yüksekliği maksimum 9.00 metre, normal kat yüksekliği maksimum 3.50 metre yapılabilir.
- 11- Yapı şekli ve boyutları (cephesi ve derinliği) serbesttir.
- 12- Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz ve otel dışında başka amaçla iskan edilemez.
- 13- Çatı şekli serbest olup, çatı katında lokanta, kafeterya gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- 14- Avan proje onayı İBB tarafından yapılacaktır.
- 15- Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 16- (Bu plan notu İlçe Meclis Kararı ile kabul edilmemiştir)
- 17- İstanbul Otopark Yönetmeliğine uyulacak olup, otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanacaktır.
- 18- Parselde çekme mesafeleri Suadiye Plaj Yolundan 10 metre, diğer yollardan ise 5 metre olarak uygulanacaktır.
- 19- Uygulama aşamasında; otopark giriş-çıkışlarına ilişkin "Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu" kararı alınması. şeklindeki teklif plan notlarının getirildiği görülmektedir.

Söz konusu ilgi (a) yazı eki teklife ilişkin Deprem Zemin İnceleme Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve İSKİ Genel Müdürlüğü'nün şartlı olumlu görüşü bulunmaktadır.

Kadıköy Belediye Başkanlığınca 24.02.2012 tarihinde onaylanarak yürürlüğe konulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile söz konusu plana ait işlemlerin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul 7. İdare Mahkemesi nezdinde 2012/992 E. No ile dava açıldığı, dava konusu işlemlerin yürütmesinin durulmasına yönelik talebimizin 2012/4980 Y.D. no ve 18.09.2012 tarihli İstanbul Bölge İdare Mahkemesi ara kararı ile uygun görülerek yargılama sonuna kadar dava konusu işlemlerin yürütmesinin durdurulmasına hükmedildiği, davanın sürecinin ise henüz sonuçlanmadığı görülmekle birlikte, ilgi (a) yazı eki teklif planının 16.06.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı doğrultusunda hazırlandığı, teklif plan ile toplam 6310.87m<sup>2</sup> yüzölçümlü üç adet taşınmazın, 11.05.2006 tt'li 1/1000 ölçekli meri planındaki kısmen "Turizm Tesis Alanı", kısmen "Az Yoğunluklu Konut Alanı", kısmen de "18m'lik İmar Yolu" şeklindeki plan fonksiyonlarından, "TAKS:0.35, Hmax:16.00m yapılanma koşullarında Turizm Alanı (Otel)" fonksiyonuna alınması suretiyle plan tadilatı talebinde bulunduğu, teklif planın halihazır haritalar üzerine hazırlandığı, "Çatı şekli serbest olup, çatı katında lokanta, kafeterya gibi fonksiyonlar yer alabilir." ibareli 13 nolu teklif plan notundaki çatı şeklini serbest kılan düzenlemenin 16.06.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bahsedilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliğinin geçerli olduğunu düzenleyen 8 nolu plan notuna, yine 13 nolu teklif plan notunda çatı katında lokanta, kafeterya vb. fonksiyonların yer alabileceğine ilişkin düzenlemenin de 16.06.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 9 nolu plan notuna uygun olmadığı, 7 nolu teklif plan notundaki "...çıkma..." kelimesinin "...çıkan..." şeklinde değiştirilmesinin, 19 nolu teklif plan notundaki "...alınması." kelimesinin ise "...alınacaktır." şeklinde değiştirilmesinin teknik açıdan daha uygun olacağı değerlendirilmektedir." denilerek.

İlgi (a) yazı ve eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi yazımız ekinde gönderilmekte olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile ilgi (b) Başkanlık Oluru ve 5216 sayılı

yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Kadıköy ilçesi, Suadiye Mahallesi, 70 pafta, 870 ada, 67,94,95 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlandığından 10 nolu plan notuna “Ancak yapı yüksekliği hmaks:16.00 m.yi aşamaz” ibaresinin eklenmesi, 13 nolu plan notunun iptal edilerek “çatının İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun yapılması kaydıyla çatı arasında lokanta, kafeterya gibi birimler yapılabilir” , “ birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz” plan notlarının ilave edilmesiyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye





T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
161  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/676

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Zeytinburnu ilçesi, 2999 ada 51 parsel ve 2917 ada 8 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatı teklifi hk

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 11/ 03 /2013 gün ve 2013-1167 sayılı yazısında;

- " İlgilisinin 05.09.2012 gün PL-12432 sayılı dilekçesi ve ekleri  
(b)İlgilisinin 13.07.2012 gün Pl.10377 sayılı dilekçesi  
(c)24.08.2012 gün 2012-10377-164207 sayılı yazımız  
(d)10.12.2012 gün 2012/12432-12075 sayılı Başkanlık katı yazımız  
(e)15.01.2013 gün 6 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı  
(f)31.01.2013 gün 2013/779-21457 sayılı Zeytinburnu Belediye Başkanlığına yazımız  
(g)Zeytinburnu Belediye Başkanlığının 29.01.2013 gün 32042687.310.01.04.01-36-1085 sayılı yazısı  
(h)Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.08.2004 gün, S/89 sayılı Genelgesi ve 20.8.2004 gün S/90 sayılı Başkanlık Onayı.

**TALEP:**

İlgi (a) dilekçe ile; Zeytinburnu İlçesi, 2999 ada, 51 parsel ve 2917 ada, 8 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar plan tadilatı teklifi gereği için tarafımıza iletilmiştir. Bahse konu talep ilgi (d) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (e) kararında "Zeytinburnu İlçesi, 2999 ada 51 parsel ve 2917 ada 8 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı teklifi incelenmiş olup teklife konu alan donatı alanlarının kamu eline bir an önce geçmesi ve işlevlerine uygun olarak düzenlenmesi gerektiği düşünüldüğünden Zeytinburnu Belediye Başkanlığı tarafından 2999 ada 2-54 ve 30 nolu parselleri de içine alacak şekilde 1/5000 ölçekli teklif plan hazırlanması ve İBB. onayına sunulması için müdürlüğüne iadesi komisyonumuzca uygun görülmüştür." Denilmiş, İlgi (e) meclis kararı gereği Zeytinburnu Belediye Başkanlığının görüşü istenilmiş, bahse konu görüş tarafımıza iletilmiş olup teklif ilgi e) meclis kararı gereği Büyükşehir Belediyesi Meclisi onayına sunulmaktadır.

**MÜLKİYET:**

İlgi (a) dilekçe eki tapu bilgisinden, 2999 ada 51 parselin 26.624,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 30.11.2011 edinme tarihli Mesa Tekstil Petrol Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Örteks Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu, 2917 ada 8 parselin 1.683,37 m<sup>2</sup> yüzölçümlü edinme tarihli Mesa Tekstil Petrol Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Örteks Tekstil İşletmeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu görülmektedir.

**MEVCUT DURUM:**

Dosyasında yer alan halihazır paftadan ve Müdürlüğümüz sitemindeki hava fotoğraflarından 2999 ada 51 parselde 9 adet yapının bulunduğu, 2917 ada 8 parselde ise herhangi bir yapının bulunmadığı görülmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUM:**

Zeytinburnu 2999 ada 51 parsel 23.03.2007 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen Park Alanları, kısmen Oyun Alanları, kısmen İlköğretim Tesisleri Alanı, kısmen de Ticaret+Hizmet+Konut alanlarında, 2917 ada 8 parsel Ticaret Hizmet Konut Alanında kalmakta olup, Ticaret Hizmet Konut Alanları için "15-Ticaret-Hizmet-Konut bölgesi bu alanda iş merkezleri bürolar,kültür eğlence tesisleri, konut,ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir.Parselin konut olarak kullanılması durumunda gelecek nüfus için kişi başına 10 m<sup>2</sup> yeşil alan ayrılacaktır.Bu bölgede Max KAKS: 1,6 dir. Ancak 2000 m<sup>2</sup> ve daha büyük parsellerde Max KAKS:2 dir."şeklinde plan notları yer almaktadır.

Zeytinburnu 2999 ada 51 parsel 06.12.2007 t.tli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kısmen Park Alanları, kısmen Oyun Alanları, kısmen Yol Alanı, kısmen İlköğretim Tesisleri Alanı, kısmen de E:1.60,5/A-/3 yapılanma koşullu Ticaret+Hizmet+Konut Alanlarında, 2917 ada 8 parsel Ticaret+Hizmet+Konut Alanında kalmakta olup Ticaret+Hizmet+Konut Alanları için;

#### “5-TİCARET-HİZMET-KONUT ALANLARI

Bu alanda iş merkezleri bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir. Max KAKS:1,6 dır.Ancak 2000 m<sup>2</sup> ve daha büyük parsellerde Max KAKS:2 dir. Min TAKS=0,20 dir. Max H=27.50 m dir. Minimum parsel alanı=1000 m<sup>2</sup>dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır.”şeklinde plan notları yer almakta iken 07.11.2010 t.tli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Tadilat Planında “Bu alanda iş merkezleri bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret v.b fonksiyonlar yer alabilir.İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir.Max Kaks:1,6 dır. Ancak 2000 m2 ve daha büyük parsellerde Max Kaks:2.00 dir. Min Taks:0.20 dir. Minimum parsel alanı:1000 m2 dir. Hava mania hattı kriterlerine uyulacaktır. Uygulama İlçe Belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır.Max H: Deniz seviyesinden 177 mt dir.Not: Parsel bazında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda verilen irtifaya uyulacaktır.” Şeklinde değiştirildiği görülmüştür.

#### İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

Dosyasında yapılan incelemede; ilgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifine ilişkin; Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Kamulaştırma Müdürlüğü, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü, İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü, İl Milli Eğitim Müdürlüğünün görüşleri bulunmaktadır.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 18/05/2012 gün M. 34. 1 .İBB. 0 .34. 70. 310. 06./1019-97193 sayılı yazısında; “Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölç. "Yerleşime Uygunluk Haritalarında, "Orta-düşük stabilite sorunu görülen Önlemlen Alanlar-2b(ÖA-2b) ile İnce Yapay Dolgulu Alanlar-4b(ÖA-4b) bir arada bulunduğu Karmaşık Problemlen Önlemlen Alanlar-6b(ÖA-6b)" lejanıtlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Bu alanlardan;

"ÖA-2b" lejanıtlı alanlar orta-düşük stabilite sorunu görülen Güngören üyesine ait kum mercekli kil birimlerinden oluşmaktadır. Bu alanda uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında stabilite sorunu ayrıntılı olarak araştırılıp, gerekli görülen yerlerde zemin hareketleri izlenerek elde edilen veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalı, kayma yüzeylerinin derinlikleri tespit edilerek ayrıntılı geoteknik rapor sonucuna göre, yapıların projelendirilmesi yapılmalıdır.

"ÖA-4b" lejanıtlı alanlar; ince yapay dolgu ve ince alüvyon ile temsil edilirler. Yapay dolgular taşıyıcı olarak değerlendirilmediği için uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında dolguların kalınlıkları ve yayılımları tespit edilmeli, yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtırılmalıdır. Ayrıca tüm alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgi rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 Ölç. N.İ.Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.”denilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 03.07.2012 gün M.34.0.İBB.0.14.69-310.01/716363-2474 sayılı yazısı eki 28.06.2012 gün UP2012-24/5 sayılı İnceleme Komisyon kararında; “Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, 491 pafta, 2999 ada, 51 parsel ile 2917 ada, 8 v parselde "Ticaret-Hizmet-Konut Alanları" fonksiyonunun alansal büyüklüğü korunarak kuzey-güney doğrultusunda bütüncül olarak düzenlenmesi, "İlköğretim Tesis Alanı" fonksiyonunun alansal büyüklüğünün arttırılması, "Park Alanları" ve "Oyun Alanları" fonksiyonlarının alansal büyüklüklerinin arttırılması ve konumlarının değiştirilmesi, "Yol Alanı (18m)" fonksiyonunun alansal büyüklüğünün korunmasına yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli plan değişikliği teklifi incelendiğinde 1/1000 ölçekli mer'i planda 12m ve 18m genişliğinde planlanmış olan imar yollarının iptal edilerek ulaşım akslarının devamlılığının sağlanamadığı tespit edilmiş olup, söz konusu teklif bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır.”denilmektedir.

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğünün 28.05.2012 gün M.34.1.İBB.0.70.39.030-300/İBB:103971-482 sayılı yazısı ve eki Komisyon raporu “Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu hazırlanan teklif ile imar planlarındaki yeşil alan bütünlüğünün bozularak, park alanı fonksiyonunun daha işlevsiz hale getirildiği görüldüğünden yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına sadık kalınması komisyonumuz görüşüdür.”denilmektedir.

İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 24.08.2012 gün B.08.4.MEM.0.34.18.04/108101 sayılı yazısında: “Maltepe Mahallesiinde bulunan 491 pafta 2999 ada 51 parsel ile 2917 ada 8 parsel sayılı taşınmazların 06.12.2007 tasdik tarihli Nazım İmar Planı tadil edilerek 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planına göre İlköğretim Tesis alanı bütünlüğünün aynen korunması kaydıyla yeniden düzenlenme yapılması Valiliğimizce uygun görülmektedir.”denilmektedir.

İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğünün 05.07.2012 gün M.34.1.İBB.5.02.11.02.754.4503 sayılı yazısında: “Zeytinburnu İlçesi 491 pafta 2999 ada 51 parsel sayılı 26624,00 m2 yüzölçümlü taşınmazda 06.10.1982 tarih ve 1997 yevmiye numarası ile Genel Müdürlüğümüz lehine 48,91 m2 ve 71,10m2 irtifak hakkı bulunmaktadır.

Bu nedenle söz konusu öneri 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı değişikliğinde; 1/1000 ölçekli planları yapılırken veya 2999 ada 51 parselde uygulama yapılırken İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğünden görüş alınmadan işlem yapılamayacağına plan notlarına işlenmesi gerekmektedir.”denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME ve SONUÇ:

İlgi (a) dilekçe ile tarafımıza iletilen, Zeytinburnu, Maltepe Mah. 2999 ada, 51 parsel ve 2917 ada 8 parsel ile ilişkili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği teklifinin 23.03.2007 t.tli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerine ilgisince hazırlandığı, 2999 ada, 51 parsel ve 2917 ada, 8 parsel plan onama sınırına alınarak; 2999 ada 51 parselde meri planda yer alan bir kısım Park Alanının E:2.00 yapılanmalı Ticaret+Hizmet+Konut Alanına, bir kısım Ticaret+Hizmet+Konut Alanının Okul Alanına, bir kısım Okul Alanının E:2,00 yapılanmalı Ticaret+Hizmet+Konut Alanına, bir kısım Ticaret+Hizmet+Konut Alanının Park Alanına, 2917 ada 8 parseldeki E:1,6 yapılanmalı Ticaret+Hizmet Konut Alanının E:2.00 yapılanmalı Ticaret+Hizmet+Konut Alanına alındığı ve teklif plan paftasına;

“1.Nazım İmar Planı değişikliği onama sınırı kadastronun 491 pafta 2999 ada 51 nolu parseli ile 2917 ada 8 nolu parselin mülkiyet sınırır.

2.Onama sınırı içinde kalan Ticaret+Hizmet +Konut Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Park Alanı, Oyun Alanı ve Yol Alanıdır.

3. Ticaret+Hizmet+Konut Alanı yapılanma hakkı E:2.00 dir. İBB Meclisi'nin 13.01.2012 tarih 173 sayılı kararı ile kabul edilen yükseklik sınırı aşılamaz.

4.Bodrum katlar emsale dahil değildir.

5. Kamuya ayrılan alanlar kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.

6.1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz.

7.İSKİ Yönetmeliğine uyulacaktır.

8.Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.

9.Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

10.Açıklanmayan hususlarda tasdikli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları geçerlidir.

11.Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar yönetmeliği geçerlidir.”şeklinde plan notları getirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; İlgi (b) dilekçe ile bahse konu tadilat teklifinin tarafımıza iletildiği yapılan inceleme sonucu Milli Eğitim Müdürlüğü görüşünün ve vekalet veren kişilerin şirketi temsile yetkili kılındığını gösterir belgenin dosyasında yer almadığı görülmüş olup ilgi c) yazımız ile ilgisine bilgi verilmiştir. İlgi (c) yazımızda belirtilen eksikliklerin ilgi (a) dilekçe ekinde tarafımıza iletildiği görülmüştür.

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli nazım imar plan teklifi, ilgi (d) başkanlık katı yazımızda belirtilen “ İlgi (a) dilekçe eki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Tadilat teklifine ilişkin,

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüşü ve rapor örneğinde belirlenen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması şeklinde şartlı olumlu görüşünün bulunduğu, İl Milli Eğitim Müdürlüğünün İlköğretim Tesis Alanının bütünlüğünü korunması ile ilgili şartlı olumlu görüşü bulunduğu, İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğünün 48.91m2 ve 71.10 m2 irtifak hakkı bulunduğu görüşlerinde belirtildiği şekilde “Uygulama aşamasında İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğünden görüş alınmadan işlem yapılamaz.”şeklinde plan notunun eklenmesi gerektiği şeklinde şartlı olumlu görüşünün yer aldığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğünün “1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi incelendiğinde 1/1000 ölçekli meri planda 12 m ve 10m genişliğinde planlanmış olan imar yollarının iptal edilerek ulaşım akslarının devamlılığının sağlanamadığı tespit edilmiş olup, söz konusu teklif bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır.”şeklinde görüşü bulunmakta olup buna göre 1/5000 ölçekli tadilat ile yapılacak düzenlemenin 1/1000 ölçekli plan aşamasında belirlenecek Ulaşım akslarını olumsuz etkileyeceği görülmektedir. Park ve Bahçeler Müdürlüğünün “Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu hazırlanan teklif ile imar planlarındaki yeşil alan

bütünlüğünün bozularak park alanı fonksiyonunun daha işlevsiz hale getirildiği görüldüğünden yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına sadık kalınması Komisyonumuz görüşüdür.” Şeklinde görüşleri olduğundan teklif düzenlemenin yeşil alan donatı kullanımını olumsuz yönde etkileyeceği anlaşılmaktadır.

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatı Teklifinde 4 nolu plan notunda belirtilen “Bodrum katlar emsale dahil değildir.” İfadesinde yönetmelik gereği iskan edilen 2 bodrum katın emsal harici olacağı ve alana yaklaşık 24.796 m2 inşaat alanı getirileceği ayrıca teklif plan notlarında kaç adet bodrum katın yapılacağı belirsiz olup iskan konusu olmayan ancak emsale dahil edilmesi gereken ticari depo...vs. hacimlerin metrekare sınırı olmaksızın yapılabileceği ve emsal harici kalacağı görüldüğünden bölgeye getirilen inşaat alanının daha da artacağı, meri planda Emsal:2 iken teklif plan notu ile emsalin kaç çıkacağı belli olmadığı gibi inşaat artışı da hesaplanamamaktadır. Ayrıca bölgeye ilişkin 23.03.2007 t.tli 1/5000 ölçekli Nazım imar plan notlarının tadili olan 13.02.2008 t.tli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Tadilat planının plan notunda belirtilen “Eğimden dolayı birden fazla bodrum kat kazanılması halinde iskan edilen bodrum katı emsale dahil edilir...” ifadesi ile de çeliştiği görülmektedir.

İlgi(a) dilekçe eki teklif, yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde, plan notları yönünden İmar Yönetmeliği ile çelişkili, plan bütünlüğünü bozucu, açığa çıkan ve diğer bodrum katların emsale dahil edilmemesinden dolayı inşaat alanını arttırıcı, yapı ve hareketli nüfus yoğunluğunu arttırıcı, çevre parsellere emsal teşkil edici nitelik taşıdığı görülmektedir.” Şeklindeki görüşümüz ile birlikte Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (e) kararı ile “Zeytinburnu İlçesi, 2999 ada 51 parsel ve 2917 ada 8 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı teklifi incelenmiş olup teklife konu alan donatı alanlarının kamu eline bir an önce geçmesi ve işlevlerine uygun olarak düzenlenmesi gerektiği düşünüldüğünden Zeytinburnu Belediye Başkanlığı tarafından 2999 ada 2-54 ve 30 nolu parselleri de içine alacak şekilde 1/5000 ölçekli teklif plan hazırlanması ve İBB. onayına sunulması için müdürlüğüne iadesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.” şeklinde karara bağlanmıştır.

İlgi (e) meclis kararı gereğinin tarafımızca yerine getirilmeden “... teklifimizin değerlendirilmesinde gecikmelere neden olacağı...” gerekçesiyle konunun ilgisince İlçe Belediyesine iletildiği, İlgi (f) yazımız ile konunun ilgi (e) meclis kararı gereği Zeytinburnu Belediye Başkanlığına iletildiği, Zeytinburnu Belediye Başkanlığının ilgisinin dilekçesi gereği tarafımıza ilettiği ilgi (g) yazısında “Söz konusu taşınmazlarla alakalı 1/5000 ölçekli plan teklifinde yapılan tetkikte; Kamuya ait donatı alanlarının büyüklüklerinde değişiklik yapılmadığı aynı büyüklükte öngörüldüğü, Ticaret+Hizmet+Konut Alanlarında bütünlük oluşturmak amacıyla yol alanlarının kaldırıldığı park ve oyun alanı büyüklüklerinin arttırıldığı, tespit edilmiş olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı Başkanlığımızca uygun mütalaa edilmektedir.”denildiği, ilgisinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı teklifinin İlçe Belediye Başkanlığınca uygun görüldüğü, İlgi (e) meclis kararında; Zeytinburnu Belediye Başkanlığı tarafından 2999 ada, 2-54 ve 30 nolu parselleri de içine alacak şekilde 1/5000 ölçekli teklif plan hazırlanması istenildiği ancak ilgi (g) yazı ekinde söz konusu karar doğrultusunda tarafımıza iletilen herhangi bir teklif planın bulunmadığı ve eski planın yeniden gönderildiği görülmektedir.

İlgi (d) Başkanlık katı yazımızda da belirtildiği üzere İlgi (a) yazı eki ile tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında meri plan yapılaşma şartlarına göre artış bulunmaktadır. Ancak bu artışın bodrum katlardan ve 2917 ada 8 parselin emsal değerinin 1,6 dan, E:2,00 ye çıkarılmasından ötürü olduğu, tabanda bir artışın olmadığı, donatı alanlarının genel olarak alanlarının arttırıldığı, sadece alanının kullanımı açısından donatı alanlarının parselin doğu ve batısında teklif edildiği görülmüştür.

15.01.2013 gün 6 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararında 2-54-30 parselleri de içine alacak şekilde İlçe belediyesince plan hazırlanması şeklinde karar alındığı, ancak bahse konu alanda meri planda yer alan donatı alanının 2999 ada 1 ve 55 parsellerin bir kısmını da içerdiği bu nedenden bahse konu parsellerin birlikte değerlendirilmesi gerektiği, İlgi (h) Başkanlık onayının IIB maddesine göre kamu kurum ve kuruluşları ile ilçe ve ilk kademe belediye başkanlıklarının kamu yararına ve/veya kendi mülkiyetlerindeki yatırımlarına ilişkin nazım imar planı tekliflerinin tarafımıza sunabileceği, ilgi (a) yazı eki teklifin kamu yararı niteliği taşımadığı ayrıca ilgi (e) Büyükşehir Belediye Meclis kararında bahsi geçen 2999 ada 2-54 ve 30 parsellerin şirket mülkiyetinde olduğu ve teklife ilişkin muvafakatlarının olmadığı, bu sebepten teklifin İlçe belediyesince hazırlanarak tarafımıza sunulması halinde karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmeyeceği, ancak bahsi geçen parsellerin muvafakatlarının alınarak ilgililerince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan teklifi hazırlanıp, 14.12.2012 gün 2667 sayılı karar doğrultusunda plan tadilat ücretinin tarafımıza yatırılıp, teklifin tarafımıza iletilmesi durumunda konu bir bütün olarak değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisine iletebileceği görülmektedir. “denilerek.

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilat teklifi ve ilgi (g) yazı ekte olup; yazımız ve eklerinin ilgi (h) Başkanlık onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Zeytinburnu İlçesi, 2999 ada 51 parsel ile 2917 ada 8 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilat teklifi incelenmiş olup, ilçe belediyesinden gelen görüşe uygun olduğundan ve yol aksları ile ilgili düzenleme 1/1000 ölçekli planlarda yapılacağından 4 nolu plan notunun iptal edilmesi ve “1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz.” Plan notunun ilavesiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye  
KARARA KATILMIYORUM .

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye  
KARARA KATILMIYORUM

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye  
KARARA KATILMIYORUM.



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
162  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/721

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Fatih İlçesi, Binbirdirek Mahallesi, F21C25D pafta, 131 ada, 15 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli plan tadilatı teklifi  
**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 28/ 03 /2011 gün ve 2013/1132 sayılı yazısında;

“ İlgi : a) 29.01.2013 tarih, pl.1132 sayılı yazı ve eki teklif 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı paftaları, kurum görüşleri  
b) 20.08.2004 tarih, S/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 20.08.2004 tarih, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP**

Fatih İlçesi, Binbirdirek Mahallesi, F21C25D pafta, 131 ada, 15 parsel sayılı taşınmazın meri 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı yapılaşma şartlarında T2 lejantlı Ticaret Alanı'na alınmasına ilişkin ilgi a) yazı eki 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı tadilatı teklifi 5216 sayılı yasanın 7/b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

**MÜLKİYET**

Fatih İlçesi, Binbirdirek Mahallesi, F21C25D pafta, 131 ada, 15 parsel sayılı, 504.00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, yirmibir bağımsız bölümlü kargir işhanı vasıflı taşınmazın şahıslar adına kayıtlı olduğu dosyasında bulunan tapu bilgilerinden anlaşılmaktadır.

**MERİ PLANLARDAKİ DURUM**

Fatih İlçesi, Binbirdirek Mahallesi, F21C25D pafta, 131 ada, 15 parsel sayılı taşınmaz 30.12.20011 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında kısmen T2 lejantlı Ticaret Alanında kısmen de 700 k/ha yoğunlukta Konut Alanında, 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında da kısmen H:12.50 m. yapılanma şartında Konut Alanında, kısmen de ada içi boşluk alanında kalmaktadır.

**KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

İlgi b) yazı ekinde ki;

- 07.01.2013 tarih, M.34.1.İBB.0.34.70.310.06/45 sayılı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün yazısında “... söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüd çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla söz konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı N.İ.Planı tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

- 22.01.2013 tarih, M.34.1.İBB.0.25.69-310.01/76634-314 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün yazısı ekindeki 18.01.2013 tarih, UP2013-03/05 sayılı İnceleme Komisyonu Kararında; “...ULAŞIM KARARI: Fatih İlçesi, Binbirdirek Mahallesi, 79 pafta, 131 ada, 15 parselin 700 k/ha yoğunlukta Konut Alanından 2. Derece Ticaret Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli değişiklik teklifinin ulaşım ve trafik yükü getireceği belirlendiğinden teklif, bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- 08.10.2012 tarih, İBB-187902-1325 sayılı Kamulaştırma Müdürlüğü yazısında “...adı geçen taşınmaza ait müdürlüğümüzde herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı gibi kamulaştırılması hususunda da alınmış bir encümen kararına rastlanmamıştır.” denilmektedir.

**DEĞERLENDİRME**

Mer'i 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı paftası üzerinde hazırlanan ilgi a) 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı tadilatı teklifi ile 131 ada, 15 parsel sayılı taşınmaz üzerinde 2. Derece Ticaret Alanı lejantı işlenerek tasdik sınırı içine alınmış olup teklif plan tadilatı paftası üzerinde;

“ 1- Plan tasdik sınırı Fatih İlçesi, Binbirdirek Mahallesi, F21C25D3B pafta, 131 ada 15 parsel sınırdır.

2- Plan tasdik sınırı içerisindeki alan (131 ada, 15 parsel) 2. derece Ticaret Alanıdır.

3- 2. derece Ticaret Alanı'nda meri imar planı yapılaşma koşulları geçerlidir.

4-Açıklanmayan hususlarda meri imar planı, plan notları ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklinde plan notları önerilmiştir.

Söz konusu plan tadilatı teklifi kurum görüşleri açısından incelendiğinde;

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğüne şartlı olumlu, Ulaşım Planlama Müdürlüğüne olumsuz, Kamulaştırma Müdürlüğüne de söz konusu parselin kamulaştırılması hususunda alınmış bir encümen kararına rastlanmadığı belirtilmiştir.

Teklif konu 131 ada, 15 parsel sayılı taşınmaz üzerinde 19.02.1980 tarih, 80/137 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan yapı bulunmakta olup 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ile parselin 30.12.2011 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında 12.50 m. yapılanma koşullu Konut Alanından, 15.50 m. yapılanma koşullu T2 lejantlı Ticaret Alanına alınmasıyla meri plana göre yaklaşık % 24 oranında inşaat artışı getirilerek yapı yoğunluğunun artırıldığı, fonksiyon değişikliği ile de hareketli nüfus yoğunluğunu arttırıcı kalıcı nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik taşımaktadır.” Denilerek.

İlgi a) yazı eki 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı tadilatı teklif plan paftası yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi b) Başkanlık Oluru ve Genelgesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

#### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Fatih İlçesi, Binbirdirek Mahallesi, F21C25D pafta, 131 ada, 15 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilat teklifi incelenmiş olup plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğundan komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
163  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/768

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy; 131 ada 11-18 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli plan tadilatı teklifi.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-2896 sayılı yazısında;

- " İLGİ: a) 21.11.2012 gün ve 17052-3139 sayılı İstanbul Valiliği İl Emniyet Müdürlüğünün yazısı.  
b) 16.01.2013 gün ve 2013-160 sayılı Deprem ve zemin İnceleme Müdürlüğü'nün yazısı.  
c) 22.01.2013 gün ve 2013-76673-308 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün yazısı.  
d)28.01.2013 gün ve 2013-118-579660 sayılı Küçükçekmece Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısı.  
e) 12.02.2013 gün ve 2013-440 sayılı Raylı sistem Müdürlüğü'nün yazısı.  
f) 19.02.2013 gün ve 2013-2699 sayılı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın yazısı.  
g)Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın, 20.08.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP**

İlgi (a) yazı ile; İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli taşınmazların imar planlarında 'Resmî Kurum Alanı, Karakol Alanı, Resmî Kurum Alanı Emniyet, Polisevi Alanı, Polis Okulu Alanı...' gibi çok çeşitli ifadelerle ayrıldığı bildirilerek, İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli taşınmazlardan; arsa ve hizmet binalarının "Emniyet Hizmet Alanı", lojman binalarının "Emniyet Lojman Alanı" ve sosyal tesislerin "Emniyet Eğitim ve Dinlenme Tesis Alanı" olarak plan fonksiyonlarının değiştirilmesi talep edilmektedir.

**MÜLKİYET**

Dosyasında yapılan incelemede 131 ada 11 parselin 456 m2 alanlı, Emniyet Genel Müdürlüğüne tahsisli maliye hazinesi mülkiyetinde 14.10.1988 tarihinde edinildiği,

131 ada 18 parselin 3381 m2 alanlı, Emniyet Genel Müdürlüğüne tahsisli maliye hazinesi mülkiyetinde olup 21.05.1999 tarihinde edinildiği görülmüştür.

**MEVCUT DURUM**

Hava fotoğraflarından; Küçükçekmece İlçesi, 131 ada 11 parselin boş olduğu, 131 ada 18 parselde bina olduğu görülmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUMU**

İlgi yazı eki listede yer alan Küçükçekmece İlçesi, 131 ada 11 parsel kısmen 18.08.2004 onaylı 1/5000 ölçekli Sefaköy Revizyon Nazım İmar Planında kısmen Kentsel Hizmet Alanında kısmen 07.07.2009 onaylı Bakırköy Sefaköy Avcılar Raylı Sistem 1.Etap Planında Yol Güzergahında; 131 ada 18 parsel 18.08.2004 onaylı 1/5000 ölçekli Sefaköy Revizyon Nazım İmar Planında Kentsel Hizmet Alanında kalmaktadır.

**KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

Teklifeye ilişkin işlem dosyasında; Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Raylı Sistem Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Küçükçekmece Belediyesi ve Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın kurum görüşleri bulunmakta olup, bu görüşler aşağıda belirtildiği şekildedir;

Deprem ve zemin İnceleme Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısında;

"Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulamaya öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 ölç. N.İ. Planı tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.



Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısında;

“KARAR: Küçükçekmece İlçesi, Merkez Mahallesi, 131 ada 11 ve 18 parsellerin “İdari Tesis Alanı (E.H.A)”na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi;

- Mer’i plandaki imar yollarına gerekli terklerin bedelsiz yapılması,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği aşamasında “Bakırköy-Şirinevler-Sefaköy-Avcılar-Beylikdüzü Metro Hattı”na ilişkin Müdürlüğümüzden görüş alınması,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği aşamasında;
  - Teklife konu alana ilişkin 1/1000 ölçekli meri planda belirlenen çekme mesafeleri korunarak,
  - 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı ile 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, imar istikametlerine ilişkin ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren uygulanması gereken çekme mesafesi teklif alanın cephe aldığı 20.00m ve üzerindeki imar yollarında min 5.00m, teklif alanın cephe aldığı 15.00m genişliğin altındaki imar yollarında minimum 3.00m olacak şekilde belirlenmiş olup; gerekli düzenlemeler bu doğrultuda yapılarak,
  - 1/1000 ölçekli mer’i planda 131 ada, 11 parselin bir kısmında planlanmış olan 10.00m’lik yol aksı korunarak, Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınması koşullarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün ilgi (d) yazısında;

“...tarafımıza iletilen İl Emniyet Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda hazırlanmış olan Sefaköy 131 ada 11 ve 18 sayılı parsellerin İdari Tesis Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği incelenmiş olup, belediyemizce bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Avrupa Yakası Raylı sistem Müdürlüğü'nün ilgi (e) yazısında;

“Söz konusu parseller Ulaşım Planlama Müdürlüğüne yapılmış olan Bakırköy Beylikdüzü Raylı Sistem projesi etki alanında kalmaktadır.” denilmektedir.

Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (f) yazısında;

“...teklif tadilat planı notlarında belirtilen “...Emniyet Hizmet Alanı (E.H.A.) yapılabir ifadesinin kaldırılarak söz konusu parsellerin “Resmi Kurum Alanı” olarak ayrılması halinde 1/5000 ölçekli plan değişikliğinde İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

### DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

İlgi (a) yazı ile; İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli taşınmazların imar planlarında “Resmi Kurum Alanı, Karakol Alanı, Resmi Kurum Alanı Emniyet, Polisevi Alanı, Polis Okulu Alanı...” gibi çok çeşitli ifadelerle ayrıldığı bildirilerek, İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli taşınmazlardan; arsa ve hizmet binalarının “Emniyet Hizmet Alanı”, lojman binalarının “Emniyet Lojman Alanı” ve sosyal tesislerin “Emniyet Eğitim ve Dinlenme Tesis Alanı” olarak plan fonksiyonlarının değiştirilmesi talep edilmekte olup, söz konusu parsellerin İdari Tesis Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi paftasına plan notları olarak;

- “1)Plan onama sınırı içindeki Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy, 131 ada 11 ve 18 parseller İdari Tesis Alanıdır.
- 2)Açıklanmayan hususlarda meri plan şartları ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 3)Plan onama sınırı içinde 07.07.2009 onanlı Bakırköy Sefaköy Avcılar Raylı Sistem 1.Etap planı geçerlidir.
- 4)Raylı Sistem Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 5)Jeolojik-Jeoteknik Etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 6)1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz.” şeklinde plan notları getirilmiştir.

İlgi (a) yazı ile; İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli taşınmazların imar planlarında “Resmi Kurum Alanı, Karakol Alanı, Resmi Kurum Alanı Emniyet, Polisevi Alanı, Polis Okulu Alanı...” gibi çok çeşitli ifadelerle ayrıldığı bildirilerek, İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli taşınmazlardan; arsa ve hizmet binalarının “Emniyet Hizmet Alanı”, lojman binalarının “Emniyet Lojman Alanı” ve sosyal tesislerin “Emniyet Eğitim ve Dinlenme Tesis Alanı” olarak plan fonksiyonlarının değiştirilmesi talep edilmekte olup, söz konusu parsellerin İdari Tesis Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi parsellerin donatı alanından ihtiyaç kapsamında başka bir donatıya dönüşmesine yöneliktir. “denilerek .

İlgi(a) yazı ve eki 1/5000 ölçekli plan paftaları yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi (g) Başkanlık onayı ve genelgesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy 131 ada, 11-18 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup kamu yararı niteliği taşıdığından komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
164  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/468-630

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 298 pafta, 2526 ada, 6-7 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 26/ 02 /2013 gün ve 2013-1405 sayılı ve Planlama Müdürlüğü'nün 11/ 03 /2013 gün ve 2013-2319 sayılı yazısında;

“ İlgili : a)Pl:14.05.2012 gün, Pl:8925 sayılı ve Pl:25.12.2012 gün, Pl:16880 sayılı dilekçeler ve ekleri.

b)11.01.2013 gün, 16880 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

c)Pl:04.02.2013 gün, 1405 sayılı dilekçe ve eki paftalar.

d)Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.08.2004 gün, S/89 sayılı Genelgesi ve 20.08.2004 gün, S/90 sayılı Başkanlık Onayı.

İlgili(a) dilekçe ile Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 298 pafta, 2526 ada, 6-7 parsellerin K1 simgeli Az Yoğunlukta Konut alanından TAKS:0.50, KAKS(E):2.50, Hmaks:Serbest yapılaşma koşullarında Turizm Tesis(Otel) Alanı ve yol alanına alınmasına ilişkin tarafımıza iletilen teklif ilgili(b) yazımız ile Belediye Meclisine iletilmiş olup, ilgili(c) dilekçe eki teklif ile ilgili(a) teklif revize edilerek 6-7 parsellerin K1 simgeli Az Yoğunlukta Konut alanından TAKS:0.50, KAKS(E):2.35, Hmaks:Serbest yapılaşma koşullarında Turizm Tesis(Otel) Alanı ve yol alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgili(b) yazımız ile birleştirilerek Belediye Meclisinde değerlendirilmek üzere tarafımıza iletilmiştir.

İlgili(c) teklif ile Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 298 pafta, 2526 ada, 6-7 parsellerin K1 simgeli Az Yoğunlukta Konut alanından TAKS:0.50, KAKS(E):2.35, Hmaks:Serbest yapılaşma koşullarında Turizm Tesis(Otel) Alanı ve yol alanı olarak düzenlendiği, plan notları olarak da;

“1-Plan onama sınırı İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 298 pafta 2526 ada 6 ve 7 sayılı parselleri içermekte olup bu alan Turizm Tesis (Otel) Alanı ve kısmen yol alanıdır.

2-Turizm Tesis (Otel) alanında TAKS:0.50, E:2.35, Hmax:SERBEST olup bu fonksiyona hizmet amaçlı toplam inşaat alanının max. % 10'u kadar Ticari birimler yer alabilir.

3-Ön cephe hattının gerisinde kalmak şartıyla parsel tamamında birden fazla bodrum kat yapılabilecek olup iskan amaçlı 1. bodrum kat emsal haricidir.

4-Planda verilen yapılaşma değerlerini aşmamak şartıyla mimari tasarımı ilgilendiren blok ebatları(eni-boyu) ve şekli, blok sayısı ve bloklar arası mesafe serbest olup ilgili belediyesince onaylanacak Avan projesinde belirlenecektir.

5-Jeolojik ve Jeoteknik Zemin Etüd ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6-İlgili kurum görüşleri alınacaktır.

7-Açıklanmayan hususlarda yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı şartları ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklinde plan notları önerilmektedir.

İlgili(c) teklif incelendiğinde;

Teklif 3 nolu plan notunda “Ön cephe hattının gerisinde kalmak şartıyla parsel tamamında birden fazla bodrum kat yapılabilecek olup.....” ifadesinin İstanbul İmar Yönetmeliğinin 2.04.12. maddesindeki “ Parsel ön cephe hattı ile yapı cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yapı ile yol arasında kalan parsel bölümleri de bu tanıma girer.” ifadeye göre 6-7 parsellerin 3 cephesinin ön cephe olduğu ve bu doğrultuda bodrumda 3 Ön cephe hattının gerisinde kalması gerekmektedir.

Teklif 3 nolu plan notunda ‘...Birden fazla bodrum kat yapılabilecek olup iskan amaçlı 1. bodrum kat emsal haricidir.’ ifadesinin İstanbul İmar Yönetmeliğinin 6.09.1. maddesindeki ‘...arazi meyili nedeniyle açığa çıkan en fazla 1. ve 2. bodrum katlar iskân edilebilir. KAKS (emsal) verilen alanlarda iskân edilen bodrum katlar emsale dâhil edilecektir.’ ayrıca bölge plan notunda da “emsali verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir.” ifadesine göre düzenlenerek iskan edilen bodrum katın emsale dahil edilmesi gerektiği,

İlgili(c) dilekçe ve eklerinde teklife ilişkin tarafımıza iletilen inşaat alanı hesap krokisinde söz konusu parseller üzerindeki blokların inşaat alanı 1.bodrum kat, Ç.A.P., çıkmalar ile oluşan inşaat alanları dahil edilerek toplam ~5250m2 olarak belirtildiği, ilgili(c)teklif ile E: 2.35 ve 1.bodrum katın emsal harici olarak önerildiği görülmektedir. İlgili(c) teklife göre hesap yapıldığında inşaat alanının ~13.400m2’e çıktığı tespit edilmiştir. Meri plan ile teklif plan karşılaştırıldığında; meri planda blok boyutunun verildiği, teklif de ise

emsal değerinin belirtildiği görülmüş olup, teklif ile ortaya çıkan inşaat alanına, emsal dışı (yangın merdiveni, kaçış koridorları, tesisat katları v.b.) alanlar dahil olmadığından %30 inşaat artışı gelebileceği bundan dolayı da emsal dışı alanlarla birlikte inşaat alanının ~17.420m<sup>2</sup> çıkacağı görülmektedir. Dolayısıyla meri plandaki ~5250m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı teklif ile ~12170m<sup>2</sup> artırılarak ~17420m<sup>2</sup>'ye çıkarılmıştır. Söz konusu teklifin yukarıdaki ve ilgi(b) Başkanlık Makamı yazımızdaki değerlendirmeler ile birlikte meclise iletilmektedir." denilerek.

Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 298 pafta, 2526 ada, 6-7 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin ilgi(d) Başkanlık Onayı ve Genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre ilgi(b)yazımızla birlikte değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KONUNUN ÖZÜ:** Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 298 pafta,2526 ada, 6-7 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 11/ 03 /2013 gün ve 2013-2319 sayılı yazısında;

“İlgi : a)Pl:14.05.2012 gün, Pl:8925 sayılı ve Pl:25.12.2012 gün, Pl:16880 sayılı dilekçeler ve ekleri.

b)11.01.2013 gün, 16880 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

c)Pl:04.02.2013 gün, 1405 sayılı dilekçe ve eki paftalar.

d)26.02.2013 gün, 1405 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

e) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2013 gün, 256 sayılı Kararı.

f)Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.08.2004 gün, S/89 sayılı Genelgesi ve 20.08.2004 gün, S/90 sayılı Başkanlık Onayı.

**TALEP:**

İlgi(a) dilekçe ile Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 298 pafta, 2526 ada, 6-7 parsellerin K1 simgeli Az Yoğunlukta Konut alanından TAKS:0.50, KAKS(E):2.50, Hmaks:Serbest yapılaşma koşullarında Turizm Tesis(Otel) Alanı ve yol alanına alınmasına ilişkin tarafımıza iletilen teklif ilgi(b) yazımız ile Belediye Meclisine iletilmiş olup, ilgi(c) dilekçe eki teklif ile ilgi(a) teklif revize edilerek 6-7 parsellerin K1 simgeli Az Yoğunlukta Konut alanından TAKS:0.50, KAKS(E):2.35, Hmaks:Serbest yapılaşma koşullarında Turizm Tesis(Otel) Alanı ve yol alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgi(b) yazımız ile birleştirilerek Belediye Meclisine iletilmiş ancak bu süre içerisinde ilgi(b) yazımız ile Meclise iletilen ilgi(a) teklife ilişkin ilgi(e) Meclis Kararı alınmış olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2013 gün, sayılı Kararında “parselin 29.12.2003 tt'li planlardan önceki yapılaşma koşullarının incelenmesi ve 24.06.2006 tt.li 1/1000 ölçekli plana göre yapılaşma koşullarının tekrar değerlendirilmesi için müdürlüğüne iadesi uygun görülmüştür.” denilmektedir.

**MÜLKİYET:**

Dosyasında yer alan tapu kaydından; 6 parselin Şahıs mülkiyetinde olduğu ve 04.12.2000 tarihinde edinildiği, 1.495m<sup>2</sup> alan kapladığı, 7 parsel ile ilişkin dosyasında herhangi bir bilgi bulunmamakla birlikte tapu sorgulamadan Şahıs mülkiyetinde olduğu ve 04.12.2000 tarihinde edinildiği, 3128m<sup>2</sup> alan kapladığı görülmektedir.

**MEVCUT DURUM:**

Hava Fotoğraflarından 2526 ada, 6-7 parsellerin boş olduğu görülmektedir.

**MERİ PLANLARDAKİ DURUM:**

- 29.12.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında 2526 ada, 6-7 parseller K1 simgeli(max 200K/ha) Az Yoğunlukta Konut alanında kalmakta,

-24.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında 2526 ada, 6-7 parseller üzerinde iki blok halinde H=12.50m irtifada ayrıık nizam Konut Alanında kalmaktadır.

**DEĞERLENDİRME:**

Revize edilen ilgi(c) teklif ile Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 298 pafta, 2526 ada, 6-7 parsellerin K1 simgeli Az Yoğunlukta Konut alanından TAKS:0.50, KAKS(E):2.35, Hmaks:Serbest yapılaşma koşullarında Turizm Tesis(Otel) Alanı ve yol alanı olarak düzenlendiği, plan notları olarak da;

“1-Plan onama sınırı İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 298 pafta 2526 ada 6 ve 7 sayılı parselleri içermekte olup bu alan Turizm Tesis (Otel) Alanı ve kısmen yol alanıdır.

2-Turizm Tesis (Otel) alanında TAKS:0.50, E:2.35, Hmax:SERBEST olup bu fonksiyona hizmet amaçlı toplam inşaat alanının max. % 10'u kadar Ticari birimler yer alabilir.

3-Ön cephe hattının gerisinde kalmak şartıyla parsel tamamında birden fazla bodrum kat yapılabilecek olup iskan amaçlı 1. bodrum kat emsal haricidir.

4-Planda verilen yapılaşma değerlerini aşmamak şartıyla mimari tasarımı ilgilendiren blok ebatları(eni-boyu) ve şekli, blok sayısı ve bloklar arası mesafe serbest olup ilgili belediyesince onaylanacak Avan projesinde belirlenecektir.

5-Jeolojik ve Jeoteknik Zemin Etüd ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6-İlgili kurum görüşleri alınacaktır.

7-Açıklanmayan hususlarda yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı şartları ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklinde plan notları önerilmektedir.

İlgi(a) teklife ilişkin alınan ilgili kurum ve kuruluşlardan Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün yazısında ise Konut Alanından çıkarılarak E:2:50, TAKS:0:50 Turizm Tesis (Otel) Alanı ve kısmen de Yol alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 plan değişikliği teklifi; fonksiyon açısından uygun olup, yapılanına koşullarının bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerektiği belirtilmekte, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün şartlı olumlu görüşü bulunmaktadır.

Dosyasında yapılan incelemede;

01.02.2003 gün, PL:855 sayılı dilekçe ile 2526 ada, 6-7 parsellerin TİC+K3(TK3) alanına alınması ve çevre yapılanma şartlarına uygun olarak yapılanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli tadilat teklifi İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2004 tarih, 1144 sayılı kararı ile uygun görülmemiştir. Ayrıca 24.06.2006t.t.li /1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planına askı süresi içinde itiraz yapılmış, itiraz konusu 6 sayılı parselin H=12.50m'den H=27.70m'ye çıkarılması, 7 sayılı parselin H=12.50m'den H=39.70m'ye çıkarılması talebi İlçe Belediye Meclisince uygun görülmüş ancak 09.09.2008 gün, 1871 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin Kararı ile uygun görülmemiştir.

İlgi(a) dilekçe ile Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 298 pafta, 2526 ada, 6-7 parsellerin K1 simgeli Az Yoğunlukta Konut alanından TAKS:0.50, KAKS(E):2.50, Hmaks:Serbest yapılaşma koşullarında Turizm Tesis(Otel) Alanı ve yol alanına alınmasına ilişkin tarafımıza iletilen teklif ilgi(b) yazımız ile Belediye Meclisine iletilmiş olup, ilgi(c) dilekçe eki teklif ile ilgi(a) teklif revize edilerek 6-7 parsellerin K1 simgeli Az Yoğunlukta Konut alanından TAKS:0.50, KAKS(E):2.35, Hmaks:Serbest yapılaşma koşullarında Turizm Tesis(Otel) Alanı ve yol alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgi(b) yazımız ile birleştirilerek Belediye Meclisine iletilmiş ancak bu süre içerisinde ilgi(b) yazımız ile Meclise iletilen ilgi(a) teklife ilişkin ilgi(e) Meclis Kararı alınmış olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2013 gün, sayılı Kararında “parselin 29.12.2003 tt'li planlardan önceki yapılaşma koşullarının incelenmesi ve 24.06.2006 tt.li 1/1000 ölçekli plana göre yapılaşma koşullarının tekrar değerlendirilmesi için müdürlüğüne iadesi uygun görülmüştür.” denilmektedir.

Revize edilen İlgi(c) teklif incelendiğinde;

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında teklife ilişkin parselin bulunduğu ve çevre adalarda yalnızca Büyükdere Caddesine cephe parsellere H=30,50m, diğer parsellere H=15,50m-12,50 irtifa verildiği,

Teklif 2 nolu plan notunda; TAKS:0.50 ifadesinin İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen ‘Ayrık nizama tabi arsalarda binaların taban alanı, iç bahçe alanı dahil %40'ı geçemez’ hükmü ile çeliştiği,

Teklif plan notlarına “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulama yapılamaz.” şeklinde plan notunun eklenmesinin uygun olacağı,

Teklif 4 nolu plan notunda ‘...blok ebatları ve şekli, blok sayısı ve bloklar arası mesafe serbest olup...’ ifadesinin İstanbul İmar Yönetmeliğinde tafsilatlı olarak belirtilmekte olup buna göre düzenlenmesi gerektiği,

Teklif 4 nolu plan notunda ‘...ilgili belediyesince onaylanacak Avan projesinde belirlenecektir.’ ifadesinin Yüksek Yapılara İlişkin Avan Proje Uygulamaları bölümünün 3.04 maddesinde ‘Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği en az (60.50) m. olan yapılarda mimari avan projeler... ve silüet paftaları Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.’ denilmekte olup sözü geçen ifadenin İstanbul İmar Yönetmeliğine göre düzenlenmesi gerektiği, ayrıca 29.12.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı plan notlarında ‘Planlama alanında emsal 2 ve 2'nin üzerinde olan yerlerde Avan Proje İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak ve silüeti olumsuz etkileyecek gelişmelere izin verilmeyeceğine’ dair hüküm bulunduğundan Avan Proje onayının Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılmasının gerektiği,

Teklif 3 nolu plan notunda ‘...Birden fazla bodrum kat yapılabilecek olup iskan amaçlı 1. bodrum kat emsal haricidir.’ ifadesinin İstanbul İmar Yönetmeliğinin 6.09.1. maddesindeki ‘...arazi meyili nedeniyle açığa çıkan en fazla 1. ve 2. bodrum katlar iskân edilebilir. KAKS (emsal) verilen alanlarda iskân edilen bodrum katlar emsale dâhil edilecektir.’ ayrıca bölge plan notunda da “emsali verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir.” ifadesine göre düzenlenerek iskan edilen bodrum katın emsale dahil edilmesi gerektiği,

Meri 29.12.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planından önceki planlar incelendiğinde;

- 17.02.1954 t.tli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Nazım İmar Planında iskan dışı sahada,  
- 16.07.1975t.t.li 1/500 ölçekli Abide Yapı Kooperatifi mevzi imar planında Konut alanında kalmakta iken söz konusu plan üzerinde yapılan tadilat ile 08.10.1979 t.t.li 1/500 ölçekli imar planında Konut alanında kalmaktadır. Plan üzerine blok boyut ölçülerinin ve yapılaşacağı inşaat alanı hesabının işlendiği görülmekte olup;

6 sayılı parselde ki blok H=25.70m ve 7 parselde ki blok ise H=39.70m yüksekliğinde, yapılaşacağı inşaat alanı ise;

6 sayılı parsel C Blok:  $(10.40 \times 23.45) \times 9 = 2194.92m^2$ ,

7 sayılı parsel D Blok:  $(10.60 \times 11.95 \times 3 + 49.88) \times 14 = 6018.46m^2$  olarak söz konusu plana işlenmiş olup, toplam **8213.38m<sup>2</sup>** inşaat hakkına sahiptir.

24.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planındaki yapılaşma hakkı incelendiğinde;

İlgi(c) dilekçe ve ekinde tarafımıza iletilen inşaat alanı hesap krokisinde belirtildiği üzere 6 ve 7 parsellerdeki blokların toplam inşaat alanı ~5250m<sup>2</sup>'dir. İnşaat alanı hesabı zemin kat+ normal katlar ile 1.bodrum kat, Ç.A.P., çıkmalar dahil edilerek hesaplanmıştır.

Revize edilen ilgi(c)teklifte E: 2.35 ve 1.bodrum katın emsal harici olarak önerilerek inşaat alanının ~13.400m<sup>2</sup>'e çıkartıldığı tespit edilmiştir. Meri 24.06.2006t.t.li 1/1000 ölçekli plan ile teklif plan karşılaştırıldığında; meri planda blok boyutunun verildiği, teklif de ise emsal değerinin belirtildiği görülmüş olup, teklif ile ortaya çıkan inşaat alanına, emsal dışı (yangın merdiveni, kaçış koridorları, tesisat katları v.b.) alanlar dahil olmadığından %30 inşaat artışı gelebileceği bundan dolayı da emsal dışı alanlarla birlikte inşaat alanının ~17.420m<sup>2</sup> çıkacağı görülmektedir. Dolayısıyla meri plandaki ~5250m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı, teklif ile ~12170m<sup>2</sup> arttırılarak ~17420m<sup>2</sup>'ye çıkarılmıştır.

İlgi(c) dilekçe eki teklif, yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde, plan notları yönünden İmar Yönetmeliği ile çelişkili, plan bütünlüğünü bozucu, inşaat alanını ve trafik yoğunluğunu arttırıcı, bölge silüetini olumsuz etkileyici ve çevre parsellere emsal teşkil edici nitelikte olduğu görülmektedir. ” denilerek.

Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 298 pafta, 2526 ada, 6-7 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin ilgi(f) Başkanlık Onayı ve Genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 298 pafta, 2526 ada, 6-7 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım imar Plan tadili teklifi incelenmiş olup 2,3,4 nolu plan notlarının iptal edilerek” Turizm Tesisi Alanında TAKS:0,40 KAKS:2.00 hmaks:15 kat (55m) olup otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1. Bodrum kat emsale dahil değildir”, “ Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz”, “ Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yapılamaz”, “UTK kararı alınmadan uygulama yapılamaz”, “Birden fazla bağımsız bölüm yapılmaz”, “Avan proje onayı İBB tarafından yapılacaktır”, “1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz” plan notlarının ilavesiyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye

KARARA KATILMIYORUM

KARARA KATILMIYORUM

KARARA KATILMIYORUM

Muhalefet Şerhi: Parsel bazında plan tadilatı olduğundan



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
165  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/400

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Sancaktepe ilçesi, Sarıgazi 1 ada 1 parsel.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 11/02/2013 gün ve BN:2025 sayılı yazısında;

- İlgi:**
- Planlama Müdürlüğü'nün 11.11.2011 tarih ve 2011-15157-10092 sayılı yazısı.
  - 05.12.2011 tarih ve 4886611 sayılı yazımız.
  - İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 22.03.2012 tarih 152492 sayılı yazısı.
  - 05.11.2012 tarih ve 1184308 sayılı yazımız.
  - Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 20.11.2012 tarih ve 1046 sayılı yazısı.
  - Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 21.11.2012 tarih ve 1254413-4311 sayılı yazısı.
  - Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 23.11.2012 tarih ve 1618 sayılı yazısı.
  - Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Üstyapı Projeler Müdürlüğü'nün 27.11.2012 tarih ve 310/2-1749-TN:1259884 sayılı yazısı.
  - Fen işleri Daire Başkanlığı Altyapı Hizmetleri Müdürlüğü'nün 26.11.2012 tarih ve 5772-TN:1267616 sayılı yazısı.
  - Fen İşleri Daire Başkanlığı Yapı İşleri Müdürlüğü'nün 25.12.2012 tarih ve 6565-1383521 sayılı yazısı.
  - İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 20.09.2012 tarih ve 310.01.04-472325 sayılı yazısı.

**PLAN SÜRECİ:**

Sancaktepe ilçe sınırlarını kapsayan bölgede 28.08.2009 tarih ve TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı teklifi, Müdürlüğümüzün 12.10.2009 tarih ve 2112618 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş ve 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı meclis kararı ile aynen kabul edilerek İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 24.11.2009 tarihinde onaylanmıştır.

24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı doğrultusunda, Sancaktepe Belediye Başkanlığınca hazırlanarak 29.01.2010 tarih ve 266153-369 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı teklifi, 05.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazımız ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş ve 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı meclis kararı ile tadilen kabul edilerek, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 15.02.2010 tarihinde aynen onaylanmıştır.

**İTİRAZ KONUSU:**

İlgi (a) yazı ile; Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi, 1 ada, 1 parselle ilgili olarak 15.02.2010 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'na parsel üzerindeki Park Alanı'nın kaldırılarak T+K3 (ticaret+konut) alanına alınmasına ilişkin yapılan itiraz, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 05.08.2011 tarih ve 270 sayılı kararı ile uygun görülerek, başkanlığımıza iletildiği, Planlama Müdürlüğü'nün 10.10.2011 tarih ve 2011-12593 sayılı yazısı ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği ve 13.10.2011 tarih ve 2308 sayılı meclis kararı ile "...parselde ruhsatlı olarak yapılmış binalar olduğu görüldüğünden Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından ilgili kurum görüşleri alınarak teklife konu parselde müktesep hakları koruyacak şekilde 1/5000 ölçekli planlarda düzenleme yapılması, 1/1000 ölçekli plana ilişkin talebin ise 1/5000 ölçekli plan değişikliği sonrası değerlendirilmek üzere ilçesine iadesi uygun görülmüştür." şeklinde karar alındığı belirtilerek, tarafımızdan gereğinin yapılması istenmiştir.

**MÜLKİYET DURUMU:**

İtiraza konu Sarıgazi 1 ada 1 parsel (13604,12 m<sup>2</sup>) "Garaj Mobil Teknoloji ve Sanayi Ticaret A.Ş" ve şahıs mülkiyetlerinde kalmaktadır.

**PLANLARDAKİ DURUMU:**

Sarıgazi 1 ada 1 parsel; 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı'nda kısmen "Konut + Ticaret Alanı (K+T3: 400 kişi/ha)", kısmen "Konut Alanı (K2:190 kişi/ha)", kısmen "Park Alanı", kısmen de Dere Mutlak Koruma Alanı içerisinde "Park Alanı" lejantında kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 15.02.2010 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda ise 1 ada 1 parsel, kısmen TAKS:0.50, KAKS:1.50, 5 kat yapılanma

şartlarında “K+T3 Konut+Ticaret Alanı”, kısmen“Park Alanı” kısmen de Dere Mutlak Koruma Alanı içerisinde “Park Alanı” lejantında kalmaktadır.

#### **EVRAĞIN EVVELİYATI:**

İlgi (a) yazı ile; Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi, 1 ada, 1 parsel ile ilgili olarak 15.02.2010 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'na parsel üzerindeki Park Alanı'nın kaldırılarak T+K3 (ticaret+konut) alanına alınmasına ilişkin yapılan itiraz, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 05.08.2011 tarih ve 270 sayılı kararı ile uygun görülerek, başkanlığımıza iletildiği, Planlama Müdürlüğü'nün 10.10.2011 tarih ve 2011-12593 sayılı yazısı ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği ve 13.10.2011 tarih ve 2308 sayılı meclis kararı ile “...parselde ruhsatlı olarak yapılmış binalar olduğu görüldüğünden Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından ilgili kurum görüşleri alınarak teklife konu parselde müktesep hakları koruyacak şekilde 1/5000 ölçekli planlarda düzenleme yapılması, 1/1000 ölçekli plana ilişkin talebin ise 1/5000 ölçekli plan değişikliği sonrası değerlendirilmek üzere ilçesine iadesi uygun görülmüştür.” şeklinde karar alındığı ifade edilmektedir.

#### **KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:**

Planlama Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı doğrultusunda ilgi (b) yazımız ile İSKİ Genel Müdürlüğü'nden Sarıgazi 1 ada 1 parsel ile ilgili kurum görüşleri talep edilmiş ve ilgi (c) cevabi görüşlerinde; “... Adı geçen parsel; Elmalı Baraj Havzasının uzun mesafeli koruma alanında, ayrıca 12.10.2009 tarih ve 1979 ve 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı kararlarla kabul edilen plan sahalarında kalmaktadır.

Konu ile ilgili olarak; “1-23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğini 6,3 maddesinde yer alan “İstanbul il sınırları içinde mevcut Çevre Düzeni Planları, İSKİ görüşlü imar planları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan imar planları, İdare uygulamalarında esas alınır,” hükmü gereği Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan imar planlarının idaremiz uygulamalarında esas alınması gerekmekte, bununla beraber,

2-05.05.2011 tarih, 2011/245 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen İçmesuyu Havzaları Yönergesinin 10.5 maddesinde yer alan “İdare uygulamalarında esas alınan Planlarda, plan bütününde, yürürlükteki yönetmelikte ve/veya söz konusu planda verilen yoğunluk (yapı, nüfus vb.) değerlerinin yüksek olanını aşan tadilat yapılamaz. Yoğunluk azaltıcı plan tadilatlarına izin verilir” hükmü gereği de meri plandaki yapı ve nüfus yoğunlukları yapılacak plan değişiklikleri ile arttırılmamaktadır.

Netice olarak; **meri plan yoğunluklarını aşan teklif plan değişiklikleri idaremizce olumlu değerlendirilmemekte, yukarıda yer alan yönetmelik ve yönerge maddelerinden de anlaşılacağı üzere hazırlanacak plan değişikliği tekliflerinin meri plana ait yoğunluk değerlerini aşmaması gerekmektedir.**” ve ayrıca “...bahse konu alan kenarından, dere taşkın sınırları belirleninceye kadar dere duvarından/aksından itibaren derenin sağından ve solundan 25'er metre olmak üzere toplam 50 metre alan dere yapı yaklaşma sınırır. Dere yapı yaklaşma sınırı olarak belirlenen bu alanlar, imar planlarında dere ıslahı, yol, yeşil alan ve yapılaşmasız alan olarak ayrılmalı, afete maruz bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır...” denilmekte olup, yazı ekinde söz konusu parsel ile ilgili bilgi, plan ve belgeler tarafımıza eletilmiştir.

Ayrıca, ilgi (d) yazımız ile Sarıgazi 1 ada 1 parsel ile ilgili diğer kurumlardan görüşleri talep edilmiş, kurum görüşlerinde;

ilgi (e) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısında; “...Sarıgazi 1 ada 1 parsel ile ilgili müdürlüğün yürüttüğü bir çalışma bulunmamaktadır. Yapılacak çalışmalarda imar mevzuatına, şehircilik ilke ve esaslarına uyulması Müdürlük görüşüdür.”,

ilgi (f) Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında; “...söz konusu bölgede Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir proje çalışması bulunmamaktadır. Bahse konu Sarıgazi 1 ada 1 parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları kesinleştikten sonra Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınması gerekmektedir.”,

ilgi (g) Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü yazısı ve eki Komisyon Raporu'nda; “...Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan planlardaki yeşil alan miktarının azaltıldığı ve fonksiyon değişikliği ile yoğunluk artışına gidildiği görüldüğünden, plan tadilat teklifi komisyonca uygun görülmemektedir.”,

ilgi (h) Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Üstyapı Projeler Müdürlüğü yazısında; “...Söz konusu parsel ile ilgili Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır. bölgeye ilişkin yapılacak plan çalışmalarında, öncelikle kamu mülkiyetinde bulunan alanlarda bölgenin ihtiyacı olan bölge parkları, kent parkları, yeşil alanlar, kapalı ve açık spor alanları ve kültürel tesisi alanlarının uygun arazi yapısı ve sosyo-ekonomik doku analizlerinin yapılarak ayrılması gerekmektedir.”,

ilgi (ı) Fen işleri Daire Başkanlığı Altyapı Hizmetleri Müdürlüğü yazısında “...Söz konusu Sancaktepe İlçesi Sarıgazi 1 ada 1 parsel ile ilgili Müdürlüğümüzce herhangi bir plan ve proje çalışması yapılmamaktadır.” ve



ilgi (i) Fen İşleri Daire Başkanlığı Yapı İşleri Müdürlüğü yazısında; "...Yapı İşleri Müdürlüğü nezdinde, yapılmakta olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarının yenilenmesi kapsamındaki planlama faaliyetlerine ilişkin mevcut plana muhalefet teşkil edecek herhangi bir husus söz konusu değildir." denilmektedir.

#### **DEĞERLENDİRME ve SONUÇ:**

Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 19.08.2011 tarih ve 444622-1193/15735 sayılı yazısı ile; Sarıgazi 1 ada 1 sayılı parsel ile 15.02.2010 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planına "...Sarıgazi 18.01.1993 t.t.li planın iptali kararından önce plana uygun olarak yapı ruhsatı verilmiş olduğu, parsel içindeki yapıların ruhsatına uygun olarak tamamlanmış olduğu ve bu nedenle müktesep hak kabul edilmesi sebebi ile parsel üzerindeki park alanının çıkarılarak T+K3 (Ticaret+Konut) fonksiyonuna alınması..." talebiyle itiraz edildiği, itiraza ilişkin Sancaktepe Belediye Meclisinin 05.08.2011 tarih ve 270 sayılı kararı ile söz konusu değişikliğin uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Sarıgazi 1 ada, 1 parsel ile 1/1000 ölçekli plan değişiklik teklifine ilişkin, Planlama Müdürlüğü'nün 10.10.2011 tarih ve 2011-12593 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne takdim yazısında; Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 19.08.2011 tarih ve 444622-1193/15735 sayılı yazısı ekinde söz konusu yerde 16.08.2008 tarihli ilçe belediyesi tarafından tanzim edilmiş 8 adet yapı ruhsatının bulunduğu, ilçe meclis kararında "... Sarıgazi 18.01.1993 t.t.li planın iptali kararından önce plana uygun olarak yapı ruhsatı verilmiş olduğu, parsel içindeki yapıların ruhsatına uygun bulunduğu belirtildiği, ancak İstanbul 2. İdare mahkemesinin 27.03.2008 tarih ve 2007/879 esas nolu kararı ile 18.01.1993 t.t.li 1/1000 ölçekli Sarıgazi İslah İmar Planının yürütmesi durdurulduğu, söz konusu parselin de içinde bulunduğu 1/1000 ölçekli planın 15.02.2010 tarihinde onaylandığı, yapı ruhsatının ise 16.08.2008 tarihinde tanzim edildiği..." şeklinde tespit edildiği belirtilmiştir. Ayrıca, 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi ile söz konusu parselde 164 kişilik nüfus geldiği, dolayısıyla İSKİ Yönetmeliğine aykırı olduğu, konuya ilişkin İSKİ tarafından görüş verilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Planlama Müdürlüğü'nün meclise takdim yazısı sonucunda Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.10.2011 tarih ve 2308 sayılı kararı doğrultusunda ilgi (b) yazımız ile İSKİ Genel Müdürlüğü'nden söz konusu parsel ile ilişkin kurum görüşlerinin tarafımıza iletilmesi talep edilmiş ve ilgi (c) yazı ile cevabi kurum görüşü tarafımıza iletilmiştir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) cevabi yazısında; "... Netice olarak; meri plan yoğunluklarını aşan teklif plan değişiklikleri idaremizce olumlu değerlendirilmemekte, yönetmelik ve yönerge maddelerinden de anlaşılacağı üzere hazırlanacak plan değişikliği tekliflerinin plana ait yoğunluk değerlerini aşmaması gerekmektedir..." denilmektedir. Bununla birlikte, 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı'nda Sarıgazi 1 ada 1 parselin güney batı kısmında Dere Yapı Yaklaşma Sınırı ve Alanı içinde olup Park Alanı olarak düzenlendiği, fakat İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) cevabi kurum görüşü yazısı ekinde, söz konusu Kadastral Dere Güzergâhının ve Dere Yapı Yaklaşma Sınırının değiştirilerek, Sarıgazi 1 ada 1 parselin büyük bir kısmının 25 metrelik Dere Yapı Yaklaşma Sınırı ve Alanı içine alındığı tespit edilmiştir. Ayrıca, ilgi (c) cevabi görüş yazısında 25 metrelik dereler için "...bahse konu alan kenarından, dere taşkın sınırları belirleninceye kadar dere duvarından/aksından itibaren **derenin sağından ve solundan 25'er metre olmak üzere toplam 50 metre alan dere yapı yaklaşma sınırınıdır. Dere yapı yaklaşma sınırı olarak belirlenen bu alanlar, imar planlarında dere ıslahı, yol, yeşil alan ve yapılaşmasız alan olarak ayrılmalı, afete maruz bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır...**" denilmektedir.

Bununla beraber, Sarıgazi 1 ada 1 parseli de içeren kısımda ilgi (c) cevabi yazıdaki yapı yaklaşma sınırı, Sancaktepe ilçe sınırları içinde 50 metrelik dere yapı yaklaşma sınırlarının 30 metreye düşürülmesi ile ilgili olarak İSKİ Genel Müdürlüğü'nden talep edilen ve ilgi (j) cevabi yazısı ile tarafımıza iletilen yazı ekinde net olarak ifade edilmiştir.

24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı plan hükümlerinin Özel Hükümlerin B.4.1 Dere Mutlak Koruma Alanları, bölgenin rekreasyon gereksinimini karşılamak üzere park alanı olarak düzenleneceği ve bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak, toprak yapısını bozmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacağı belirtildiğinden, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) cevabi yazısı ekinde iletilen Yapı yaklaşma Alanı ve Sınırı, ilgi (j) cevabi yazıdaki sınırlar da dikkate alınarak plan bütünlüğü çerçevesinde Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 1 ada 1 parsel kısmen "Konut Alanı (K2:190 kişi/ha)", kısmen "Konut+Ticaret Alanı (K+T3:400 kişi/ha)", kısmen "Park Alanı", kısmen Dere Yapı Yaklaşma Alanı ve Sınırı içerisinde "Park Alanı" şeklinde yeniden düzenlenmiştir." denilmek.

İlgi (a), (c) ve (j) yazılar ve ekleri ile diğer kurumların görüşleri yazımız ekinde olup, Sarıgazi 1 ada 1 parselde dair 13.10.2011 tarih ve 2308 sayılı meclis kararı doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifin 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Kanununun ilgili maddelerine göre değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Sancaktepe ilçesi,Sarıgazi 1 ada, 1 parsel ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup teklife konu parsel üzerinde 16.06.2008 tarih 194520/4446,194519/4445,194518/4444,19417/4443,194516/4442,194515/4441,194513/4440,194512/4669, sayılı yapı ruhsatı alınmış binalar olduğu görüldüğünden İSKİ tarafından dere yapı yaklaşma sınırının bu husus ve İSKİ içmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin son hali dikkate alınarak yeniden değerlendirilmesi için müdürlüğüne iadesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
166  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/829

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Eyüp İlçesi, Nişanca Mahallesi, 134 ada 25 parsel için 1/5000 ölçekli NİP tadilatı teklifi

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 08/04/2013 gün ve **2013-3620** sayılı yazısında

- "İlgi:** a) 10.06.2011 tarih ve 2011/39185-TN:3702711-4314645 sayılı Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı.  
b) 08.08.2011 tarih ve 2011-9618-7434 sayılı Başkanlık Makamına ifadeli yazımız.  
c) 11.08.2011 tarih ve 1703 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.  
d) 18.10.2011 tarih ve 2011-12532-149805 sayılı yazımız.  
e) 03.12.2012 tarih ve 2382 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı ve eki 21.11.2012 tarih ve 851 sayılı Kurul Kararı.  
f) 26.02.2013 tarih ve 2012/16464-1911 sayılı Başkanlık Makamına ifadeli yazımız.  
g) 14.03.2013 tarih ve 585 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.  
h) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.8.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.8.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP:**

Eyüp İlçesi, Nişanca Mahallesi, Zaireci Sokağı ve Nezirağa Yokuşu Sokağı, 28 pafta, 134 ada, 25 parsel sayılı yerde tescilli kayıp eser olduğu belirtilerek ilgili kurul kararları gereği söz konusu taşınmazın 'Tarihi Mezarlık Alanı'na alınması hususunda hazırlanan ve ilgi (a) yazı ekinde Müdürlüğümüze iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifine ilişkin ilgi (f) Başkanlık Makamı yazısında ve ilgi (g) Meclis Kararında, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun konuya ilişkin 21.11.2012 tarih 851 sayılı kararı, sehven 21.12.2012 tarih olarak ifade edilmiş olup, ilgi (g) Meclis Kararında düzeltme yapılması için tekrar Büyükşehir Belediye Meclisi'ne onaya sunulmaktadır.

**MÜLKİYET:**

Eyüp İlçesi, Nişanca Mahallesi, 28 pafta, 134 ada, 25 parsel sayılı 797,90 m<sup>2</sup> alanlı yerin, Müdürlüğümüz bünyesinde bulunan tapu bilgilerinden ve ilgi (a) yazı eki Tarihi Çevre Müdürlüğü'nün yazısından İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olduğu anlaşılmaktadır.

**MEVCUT DURUM:**

Yerinde yapılan tespitte söz konusu parselin tamamen boş olduğu, taşınmaz üzerinde birkaç parça kalıntı taşlar bulunduğu görülmüştür.

**MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU:**

Eyüp, Nişanca Mahallesi, 28 pafta, 134 ada, 25 parsel; 06.12.1993 t.t.li 1/5000 ölçekli Eyüp Nazım İmar Planında, Orta Yoğunlukta Konut Alanı'nda kalmakta iken 20.12.2010 t.t.li 1/5000 ölçekli Eyüp Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planında ; "Parklar ve Dinlenme Alanları " lejantına ayrılmış olup, söz konusu planın Plan Uygulama Hükümlerinin ilgili maddelerinde ;

I-20. Yeşil Alanlar, Park ve Dinlenme Alanları, Kapalı ve Açık Spor Alanları, Çocuk Bahçesi, Meydan, Kavşak Alanları içindeki Envanterde yer alan vakıf hayrat mülkiyeti dışındaki kültür varlıkları kamu eline geçtikten sonra restore edilecek ve sosval-kültürel amaçlı kullanılacaktır. Ancak kamu eline geçinceye kadar Koruma Bölge Kurulunun uygun karar alınması ve maliklerince koruma ve onarımlarının sağlanması şartı ile yapının fiziksel kapasitesini aşmayacak, özgünlüğünü bozmayacak şekilde, özgün veya mevcut işleviyle kullanılabilir.

**II-C-I. Parklar ve Dinlenme Alanları**

II-C-1-1. Park ve Dinlenme Alanları; arkeolojiksergileme-açık hava müzesi, parklar, çocuk bahçesi ve oyun alanı, gezi ve dinlenme alanları, manzara parkları-seyir terasları, açık spor alanları vb. olarak kullanılacaktır. Bu alanlarda ekolojik etütler yapılarak mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise peyzaj kalitesi artırılacaktır.

II-C-1-2. Bu alanlarda Envanterde yer alan kültür varlıkları kamu eline geçtikten sonra restorasyonu yapılmak şartıyla sosyal-kültürel amaçlı kullanılacaktır.

II-C-1-3. Bu alanlarda yapılacak düzenlemelerde Sit Alanları kimliğine uygun, peyzaj düzenlemeleri ile Eyüp ve İstanbul ile özdeşleşen bitki ağaç türleri ve kent mobilyaları kullanılacaktır." şeklinde plan notları bulunmakta olup, bu plana göre yapılan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

#### KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 15.01.1977 gün ve 9591 sayılı genel kararı ile tescil edilen 28 pafta, 134 ada, 25 parsel ile ilişkin;

-İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.10.2010 gün ve 3833 sayılı kararında ; "...İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Nişanca Mahallesi, 28 pafta, 134 ada, 25 parsel ile ilişkin iletilen kazı raporu sonucuna göre taşınmazın tarihi mezarlık alanı olduğu anlaşıldığından önceki kararlarımızın geçerli olduğuna, tarihi mezarlık alanının ihyası için mezar taşlarının yerlerinin belirlendiği 'Tarihi Mezarlık Alanı'na Ait Çevre Düzenleme Projesi'nin değerlendirmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi." denilmektedir.

-İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 04.08.2011 gün ve 4686 sayılı kararında ; "İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Nişanca Mahallesi, 28 pafta, 134 ada, 25 parsel ile ilişkin hazırlanmış 'Tarihi Mezarlık Alanına Ait Çevre Düzenleme Projesi'nin uygun olduğuna karar verildi" denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı ile; Tarihi Çevre ve Koruma Müdürlüğü'nün 29.12.2010 gün ve 2238 sayılı yazısında, İstanbul II Numaralı KTVKB Kurulunun 06.10.2010 tarihli ve 3833 sayılı kararı gereği Eyüp İlçesi, Nişanca Mahallesi, Zahireci Sokağı ve Nezirağa Yokuşu Sokağı, 28 pafta, 134 ada, 25 parsel için "Tarihi Mezarlık Alanı" fonksiyonunun yeniden değerlendirilmesi ve tescil edilen kültür varlığının özgün fonksiyonu doğrultusunda tanımlanmasının istenmesi üzerine, söz konusu taşınmazın 20.12.2010 t.t.li 1/5000 ölçekli Eyüp Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planında 'Parklar ve Dinlenme Alanları'ndan 'Tarihi Mezarlık Alanı'na alınması için Şehir Planlama Müdürlüğü'nün hazırladığı bilgi paftası Müdürlüğümüze iletilmiştir.

İlgi (a) yazı eki bilgi paftası doğrultusunda, 20.12.2010 t.t.li 1/5000 ölçekli Eyüp Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının F21C24B rumuzlu pafta örneği üzerine, 28 pafta, 134 ada, 25 parsel ile ilişkin Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli plan tadilat teklifi ilgi (b) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuş olup, ilgi (c) Meclis Kararı ile "Eyüp İlçesi, 134 ada 25 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup İstanbul 2 nolu KTVKBK'nın 06.10.2010 gün 3833 sayılı kararı doğrultusunda komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklinde karar alınmıştır.

İlgi (c) karar ve 1/5000 ölçekli plan tadilatı teklif paftaları ilgi (d) yazımız ile, 2863-3386-5226 sayılı yasalar gereği incelenmek ve karar alınmak üzere, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

İlgi (e) yazı eki 21.11.2012 tarih 851 sayılı Kurul Kararında "İstanbul İli Eyüp İlçesi, Nişanca Mahallesi, 28 pafta, 134 ada, 25 parsel ile ilişkin iletilen 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifinin uygun olduğuna, tarihi mezarlık alanına ait çevre düzenleme projesi 04.08.2011 gün ve 4686 sayılı karar ile uygun bulunduğundan, plan notlarının 3. maddesinde belirtilen 06.10.2010 gün ve 3833 sayılı kararın, 04.08.2011 gün ve 4686 sayılı karar olarak düzeltilmesine ve bu alanda yeni defin yapılamayacağına karar verildi" denilmektedir.

21.11.2012 tarih 851 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda, 1/5000 ölçekli F21C24B rumuzlu plan tadilatı teklif paftası iç yüzünde, 3 nolu plan notunda yer alan '06.10.2010 gün ve 3833 sayılı' ibaresi iptal edilip yerine '04.08.2011 gün ve 4686 sayılı' ibaresi eklenerek yeniden düzenlenen teklif pafta, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere ilgi (f) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulmuştur.

Ancak ilgi (f) yazıda; ilgi (e) yazı eki 21.11.2012 tarih 851 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararının tarihi sehven 21.12.2012 olarak yazılmış olup ilgi (g) Meclis Kararında da "Eyüp İlçesi, Nişanca Mahallesi, 134 ada, 25 parsel sayılı yere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup İstanbul 2 Nolu KTVKBK'nın 21.12.2012 gün 851 sayılı kararı doğrultusunda komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklinde karar alınmıştır.

Ayrıca; 15.03.2013 tarih 703 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararında da '...134 ada 25 nolu parselde 2 nolu KTVKBK'nın 21.12.2012 tarih 851 sayılı kararı doğrultusunda ..' ibaresi yer almakta olup, ilgili meclis kararında da kurul kararı tarihinin sehven yazıldığı anlaşılmaktadır. " denilerek

Eyüp İlçesi, Nişanca Mahallesi, Zahireci Sokağı ve Nezirağa Yokuşu Sokağı, 28 pafta, 134 ada, 25 parsel sayılı yere ilişkin alınan ilgi (g) Meclis Kararında sehven yazılan kurul kararı tarihinin '...İstanbul 2

Nolu KVKBK'nın 21.11.2012 gün 851 sayılı kararı doğrultusunda...’ şeklinde düzeltilmesi gerekmekte olup; yazımız ve eklerinin ilgi (h) Başkanlık onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Eyüp İlçesi, Nişanca Mahallesi, 134 ada, 25 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi ve 14.03.2013 tarih 585 sayılı İBB Meclis kararı incelenmiş olup Planlama Müdürlüğü'nün 26.02.2013 tarih 1911 sayılı yazısında İstanbul 2 Nolu KVKBK'nın karar tarihinin yanlış yazıldığı görüldüğünden söz konusu parselde 21.11.2012 tarih 851 sayılı İstanbul 2 Nolu KVKBK kararı doğrultusunda uygulama yapılması, ayrıca 15.03.2013 tarih 703 sayılı İBB Meclis kararının komisyon görüşü bölümünde de “21.12.2012” ibaresinin “21.11.2012” olarak düzeltilmesi ve yapılan bu düzeltme ile birlikte 15.03.2013 tarih 703 sayılı İBB Meclis kararının uygulanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



T.C  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ  
**KOMİSYON RAPORLARI**

**Rapor No:**  
167  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/824

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Sancaktepe İlçesi,8085 ada 14 ve 23 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli U.İ.P.değişiklik teklifi

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-4458 sayılı yazısında;

“ İlgil: a) Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 05.04.2013 tarih, 80059122-310.01.04/ 666391-212-8868 sayılı yazısı ve eki İlçe Meclisi'nin 05.04.2013 tarih 48 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları.

b) Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 01.04.2013 tarih, M.34.3.SAN.0.13.00.00-310.01.04/ 663678-204-8285 sayılı yazısı ve eki teklif plan paftaları.

c) Bila tarih 25955148.310.01.04.01/2013-4170 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

d) İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.03.2013 tarih 18232631/750/31884 sayılı yazısı ve eki.

e) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 07.02.2013 tarih, 62956595.310.06-295-26172 sayılı yazısı ve eki.

f) Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 29.03.2013 tarih, 21362969-310.01/318911-1072 sayılı yazısı ve eki.

g) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 29.03.2013 tarih, 62956595,310,06-669-61419 sayılı yazısı ve ekleri.

h) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 tarih, S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 tarih, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

TALEP:İlgi a) yazı ile; ilgi a) yazı eki İlçe Meclis kararı ile uygun görülen Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 sayılı parsellerin ve park tescilli alanın Sağlık Tesisi Alanı, İdari Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarından Ticaret+Konut (T+K4) Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği gereği için tarafımıza iletilmiştir..

MÜLKİYET: Başkanlığımız tapu sorgulama sisteminden edinilen bilgiye göre; Sancaktepe İlçesi 8085 ada 14 ve 23 sayılı parsellerin Sancaktepe Belediyesi mülkiyetinde 18252,44 m<sup>2</sup> ve 40237,05 m<sup>2</sup> olduğu, kurumlar arası tashihen devir yoluyla 15.07.2010 tarihinde edinildiği anlaşılmaktadır.

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız kayıtlarındaki 2011 uydu görüntüsünden, söz konusu parsellerin boş olduğu görülmektedir.

PLANLARDAKİ DURUM: 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında; 8085 ada 14 parsel, kısmen Sağlık Tesisi Alanı kısmen 15 metrelik yol alanı, 8085 ada 23 parsel kısmen Sağlık Tesisi alanı kısmen 15 metrelik yol alanında kalmakta iken, 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planına yapılan itiraz sonucu oluşan 20.04.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 8085 ada 14 sayılı parsel Sağlık Tesisi Alanı'ndan kısmen Belediye Hizmet Alanı (BHA) kısmen de İdari Tesis Alanı olarak düzenlenmiş olup 20.04.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine yapılan itiraz sonucu oluşan 01.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı (BHA) ve İdari Tesis Alanı yeniden Sağlık Tesisi Alanı'na alınmıştır.

Söz konusu parsellerin Sağlık Tesisi Alanı'ndan K+T4 simgeli 450 kişi/ha yoğunlukta Konut+Ticaret Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ilgi b) yazı ile tarafımıza iletilmiş olup ilgi c) Başkanlık Makamına yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletmek üzere imza aşamasındadır.

15.02.2010 onanlı 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında; 8085 ada 14 parsel kısmen Belediye Hizmet Alanı kısmen İdari Tesis Alanı kısmen de 12 ve 15 metrelik yol alanında , 8085 ada 23 parsel kısmen Sağlık Tesis Alanı'nda kısmen de 15 ve 20 metrelik yol alanında kalmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi a) yazı ekinde iletilen 05.04.2013 tarih 48 sayılı İlçe Meclis Kararında,

“Başkanlık Oluru doğrultusunda, ilgili kurumlardan görüş alınarak hazırlanmış olan, mülkiyeti Sancaktepe Belediyesine ait, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 parseller ile Park tescilli alanın bir kısmının TAKS:0,50 KAKS:1,65 6 kat yapılanma şartlarında Ticaret+Konut (T+K4) Alanına alınmasına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı ekinde bulunan bilgi paftasındaki şekli ile komisyonumuzca uygun bulunmuştur” şeklindeki İmar Komisyonununun 2013/15 nolu raporu oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

## KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

İlgi a) yazı ekinde söz konusu teklife ilişkin olarak, İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü görüşleri tarafımıza iletilmiştir.

İlgi d) İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü yazısında; “...Başkanlığımızca İstanbul İli, sancaktepe İlçesi, Eyüp Sultan Mahallesi, General İsmail Hakkı Tunaboğlu Kışlasının bulunduğu 335 hektarlık alanda entegre sağlık kampüsü (şehir hastanesi) yapılması planlanmakta olup; ancak 26.03.2013 tarih 7763 sayılı yazınızda plan değişikliğine konu edilen 8085 ada 14 ve 23 parsel sayılı taşınmazlara Müdürlüğümüzce Afetlerde Sağlık hizmetleri Şube Müdürlüğü, Lojistik, İkmal, Eğitim ve Sahra Hastanesi planlanmaktadır. Bu nedenle, Sancaktepe İlçesinde planlanan Sağlık tesisinin yapılabilmesi için Fatih Mahallesi, mülkiyeti maliye hazinesine ait, 46030 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, imar planlarında “Bölge Parkı+Enerji Nakil Hattı+Sağlık Tesis Alanında” kalan 8373 ada 4 parsel sayılı taşınmazın tamamının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında “Sağlık Tesis Alanı”na alınarak imar planlarının onanması kaydıyla; 8085 ada, 14 ve 23 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili söz konusu plan değişikliğinde sakınca görülmeyeceği hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.” denilmektedir.

İlgi e) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısında; Planlama alanının, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında, kısmen “ÖA-5b” (yumuşak zemin nedeni ile Orta- Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) ve kısmen de “ÖA-4a” (yapay dolgu ile temsil edilen, Ağır Mühendislik önlem gerektiren alanlar) ile “ÖA-5b” (yumuşak zemin nedeni ile Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) sorunlarını bir arada içeren “ÖA-6a” (Ağır önlem alınması gereken karışık problemlili alanlar) lejantlı alanda kaldığı belirtilerek, “...sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, ilgi e) yazı ve eki raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

İlgi f) Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı eki plan değişikliği inceleme komisyonu kararında ; “...15.02.2010 t .t.'li 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen E:1.00 yapılanma koşullu Sağlık Tesis Alanında, kısmen de Yol Alanında kalmakta olan 23 parsel ile kısmen Belediye Hizmet Alanı'nda, kısmen İdari Tesis Alanı'nda, kısmen de Yol Alanında kalmakta olan 14 parselin 450 ki/ha yoğunluklu K+T4 rumuzlu Konut+Ticaret Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli plan tadilat teklifi çevresindeki yolların kendi parsellerinden karşılanacak şekilde 30 m. ve 25 m. olarak düzenlendiği görüldüğünden bu haliyle ulaşımına ilave yük getirmeyeceği tespit edilmiş olup

- İmar planlarına uygun olarak gerekli yola terk işlemlerinin bedelsiz yapılması,
- Meri plan çekme mesafelerine uyulması,
- “Konut alanlarında binaya ait her bağımsız bölüm için bina içinde ya da parselinde otopark yeri tesis etmek esastır. Bu esasa göre parsel bünyesinde her bir bağımsız bölüm için;  
-brüt alanı 75m<sup>2</sup>'ye kadar (brüt alan ≤ 75m<sup>2</sup>) olan dairelerde en az 1 adet otopark  
-brüt alanı 75m<sup>2</sup>-150m<sup>2</sup> arasında (75m<sup>2</sup> < brüt alan < 150m<sup>2</sup>) olan dairelerde en az 2 adet otopark  
-brüt alanı 150m<sup>2</sup> ve üstü (brüt alan ≥ 150m<sup>2</sup>) dairelerde en az 3 adet otopark yeri ayrılması gerekmektedir.”  
-“Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.”  
şeklinde plan notu eklenmesi,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında 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, imar istikametlerine ilişkin ada kenarları kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren uygulanması gereken çekme mesafesinin bilgi paftasında gösterildiği üzere teklif alanın cephe aldığı imar yollarından minimum 5m. olacak şekilde belirlenmesi,
- Uygulama (ruhsat) aşamasında otopark giriş – çıkışları için UTK kararı alınması,

hususlarının gerçekleştirilmesi koşulları ile ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

İlgi g) İSKİ Genel Müdürlüğü yazısında; Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 parseller ile Eyüp Sultan Mahallesinde yer alan askeri alana ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilişkin görüş talep edildiği, söz konusu parsellerin Ömerli Baraj Havzasının uzun mesafeli koruma alanında kaldığı, 23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğin 6.3 maddesinde yer alan “İstanbul İl sınırları içinde mevcut Çevre Düzeni Planları,İSKİ

görüştü imar planları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan imar planları, İdare uygulamalarında esas alınır.” Hükmü gereği İdareleri uygulamalarında esas alındığı, 05.05.2011 tarih 2011/245 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen İçme Suyu Havzaları Yönergesinin 10.5 maddesinde “ İdare uygulamalarında esas alınan planlarda, plan bütününde, yürürlükteki yönetmelikte ve/veya söz konusu planda verilen yoğunluk (yapı, nüfus vb.) değerlerinin yüksek olanını aşan tadilat yapılamaz. Yoğunluk azaltıcı plan tadilatlarına izin verilir.” Hükmü gereği meri plandaki yapı ve nüfus yoğunlukları arttırılmamak kaydıyla plan değişikliği yapılabildiği belirtilerek, “...

- 1- ...meri plan sınırları içerisindeki General İsmail Hakkı Tunaboşlu ve Şehit Binbaşı Bülent Bulut kışlalarının bulunduğu yaklaşık 292 hektarlık alanın 11.03.2013 tarihli Sağlık Bakanlığı ile Milli Savunma Bakanlığı arasında imzalanan protokol neticesinde askeri alandan çıkarılarak sağlık kampüsü (şehir hastanesi) alanına alınacağı, bu nedenle adı geçen parsellerin meri plandaki Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun teklif 1/5000 ölç. plan değişikliğiyle 450 kişi/ha yoğunluğa sahip Ticaret+Konut Alanı fonksiyonuna, Askeri Alanında Sağlık Tesis Alanına alındığı tespit edilmiştir.
- 2- Sancaktepe İlçesi, 8085 ada, 14 ve 23 parseller yaklaşık  $(18252,44m^2+40237,05m^2)=5,85$  hektar olup, bu parsellerin teklif 5000 ölç.plan ile 450 kişi/hektarlık “Ticaret+Konut Alanı”na alınması neticesinde meri plandaki nüfus yaklaşık  $(450 \text{ kişi/hektar} \times 5,85 \text{ hektar})=2632$  kişi, teklif 1/1000 ölç.plan ile de  $(18252,44m^2+40237,05 m^2)=58489,49 m^2$  alanın emsal (KAKS):1,65 yapılaşma değerine sahip “Ticaret+Konut Alanı”na alınması neticesinde meri plandaki nüfus yaklaşık  $(1,65 \text{ emsal} \times 58489,49 m^2 \text{ parsel alanı} / 35 m^2)=2757$  kişi arttırılmaktadır.
- 3- Bununla beraber 23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.b maddesinde yer alan “...askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez” hükmü gereği meri planda yoğunluk hesabına dahil edilmemiş 292 hektarlık bahse konu askeri alan, 05.05.2011 tarih 2011/245 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen İçme Suyu Havzaları Yönergesinin 3.16 maddesi gereği de İdaremizce yerleşmeye açılmayan alan olarak kabul edilmektedir. Ancak 11.03.2013 tarihli Sağlık Bakanlığı ile Milli Savunma Bakanlığı arasında imzalanan protokol neticesinde askeri alandan çıkarılan 292 hektarlık alan ile meri plandaki yerleşme alanları büyümüş, teklif plan neticesinde de meri plan sınırları içerisinde yaşayabilecek nüfus yaklaşık  $(292 \text{ hektarlık yeni planlama alanı} \times 120 \text{ kişi/ha Sancaktepe uzun yoğunluk değeri})=35000$  kişi artmıştır.
- 4- İlgi e) yazıda belirtilen şartlar göz önüne alındığında söz konusu parsellerin Sağlık Tesis Alanından çıkarılarak Ticaret+Konut Alanına alınması ile getirilen yeni nüfusun meri plandaki yerleşme alanını büyümesi neticesinde getirilebilecek yeni nüfustan düşük olduğu görülmektedir.
- 5- Teklif plan notlarında “11/03/2013 tarihli Milli savunma Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı arasındaki protokol hayata geçirilmeden ve askeri alanların sağlık tesisi alanına alınması gerçekleşmeden Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 parsellerde uygulama yapılamaz.” Hükmü yer almakta olup, söz konusu hükümden ilgili protokolün muhtelif nedenlerle yürürlüğe girmemesi halinde söz konusu değişikliğin uygulanamayacağı anlaşılmaktadır.
- 6- 23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.g maddesi “ İçme suyu havzalarındaki EK-1’de isimleri verilen derelerin, orman alanları ve tarımsal niteliği korunacak alanlar dışında kalan kısımlarında; ıslah projesine uygun olarak bu derelerin ıslah kesitinin her iki yanında; temizlik, bakım ve onarımlarının yapılabilmesi amacıyla imar planlarında en az on metrelik dere işletme bandı ayrılır. Dere ıslah alanı ile dere işletme bantları İdarece kamulaştırılır.” Hükmünde olup, meri planda bu hüküm kapsamında kalan alanlara teklif plan ile Sağlık Tesisi Alanı lejantı verildiği görülmüştür. Ancak teklif planlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.g maddesi kapsamında kalan derelerin ıslah kesitinin her iki yanında en az on metrelik dere işletme bandı ayrılması ve bu alanlarda herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemesi gerekmektedir.”

denilmekte olup ayrıca 8085 ada 14 ve 23 parsellere ilişkin 14 maddelik altyapı görüşü verildiği görülmüştür.

#### DEĞERLENDİRME:

İlgi a) yazı eki 05.04.2013 tarih 48 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi incelendiğinde; 8085 ada 14 ve 23 sayılı parsellerin ve park tescilli alanın Sağlık Tesisi Alanı, İdari Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanında kalan kısımlarının Ticaret+Konut (T+K4) Alanına alındığı ve

- 1- Plan tasdik sınırı içerisindeki alan Konut+Ticaret (T+K4) Konut+Ticaret (E:1,65) alanıdır. Uygulama brüt parsel üzerinden yapılacaktır.
- 2- 15.02.2010 t.t.’li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı plan notları geçerlidir.



3- Açıklanmayan hususlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İstanbul Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Plan notlarının getirildiği görülmektedir.

İlgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ile Sağlık Tesisi Alanı'nın Ticaret+Konut (T+K4) Alanına alındığı, 1 nolu plan notu ile E:1,65 olduğunun belirtildiği, 2 nolu plan notu ile 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı plan notlarının geçerli olduğunun belirtildiği ve söz konusu meriyetteki uygulama imar planında Ticaret+Konut (T+K4) Alanın yapılanma şartlarının TAKS:0,50 KAKS:1,65 6 kat olduğu, yine 1 nolu plan notu ile ilgi b) yazı eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi doğrultusunda uygulamanın brüt parsel üzerinden yapılacağı belirtilmiştir, bu durumda yaklaşık 49 100 m<sup>2</sup> olan net alan üzerinden yapılacak uygulamanın yaklaşık 59 424 m<sup>2</sup> brüt parsel üzerinden olacağı ve nüfusun yaklaşık 2210 kişi olacakken 2674 kişi olacağı, inşaat alanının da yaklaşık 81 015 m<sup>2</sup> olacak iken yaklaşık 98 049,6 m<sup>2</sup> olacağı ve ayrıca 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümünün **A.12. maddesinde**, "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir." Hükmü bulunmakta olup teklifin ilçe kapsamında geçerli olan bölgeye ilişkin imar planlarına aykırılık teşkil ettiği, ilgi d) İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü yazısında; 8085 ada 14 ve 23 parsel sayılı taşınmazlara Afetlerde Sağlık Hizmetleri Şube Müdürlüğü, Lojistik, İkmal, Eğitim ve Sahra Hastanesi planlandığı, bu nedenle, Sancaktepe İlçesinde planlanan Sağlık tesisinin yapılabilmesi için Fatih Mahallesi, mülkiyeti maliye hazinesine ait, 46030 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, imar planlarında "Bölge Parkı+Enerji Nakil Hattı+Sağlık Tesis Alanında" kalan 8373 ada 4 parsel sayılı taşınmazın tamamının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında "Sağlık Tesis Alanı"na alınarak imar planlarının onanması kaydıyla; 8085 ada, 14 ve 23 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili söz konusu plan değişikliğinde sakınca görülmeyeceğine ilişkin şartlı olumlu görüş verildiği, 8373 ada 4 sayılı parselin bir kısmı 01.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 15.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile "Bölge Parkı Alanı"ndan yaklaşık 10 000 m<sup>2</sup>'lik alan "Sağlık Tesisi Alanı" olarak düzenlenmiştir. Söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi için alınan görüş doğrultusunda; teklif sınırları içinde, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 20 metre olan Kanuni Caddesinin 30 metre olarak, 15 metre olan Recep Tayyip Erdoğan Caddesi ile Zaloğlu Rüstem caddesi ile parsellerin güneyindeki yolun 25 metre olarak düzenlendiği ve meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 25 metre olan Kanuni Caddesi ile 15 metre olan Zaloğlu Rüstem Caddesi'nin devamlılığının teklif sınırlarında değişikliğe uğradığı, ilgi f) Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında plan notlarına eklenmesi talep edilen otopark adetlerine ilişkin hususların ise notlara yansıtılmadığı saptanmıştır. İlgi g) İSKİ Genel Müdürlüğü görüşünün ilgi b) yazı eki olarak tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin verilen görüş olduğu, ilgi g) İSKİ Genel Müdürlüğü yazısından Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi 8085 ada, 14 ve 23 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifine ilişkin görüş alınırken Eyüp Sultan Mahallesinde yer alan yaklaşık 292 ha. olan askeri alana ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilişkin de görüş istendiği ve İSKİ Genel Müdürlüğü'nün iki teklifi bir arada değerlendirerek ve bölge planı bütününde mukayese ederek olumlu görüş verdiği, ancak Eyüp Sultan Mahallesinde yer alan yaklaşık 292 ha. olan askeri alana ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi henüz tarafımıza iletilmemiş olup ayrıca ilgi e) İSKİ Genel Müdürlüğü yazısında "11/03/2013 tarihli Milli savunma Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı arasındaki protokol hayata geçirilmeden ve askeri alanların sağlık tesisi alanına alınması gerçekleşmeden Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 parsellerde uygulama yapılamaz." Hükmünün plan notlarında olduğu belirtilmesine rağmen ilgi b) yazı eki olarak tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifinde de ilgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde ait plan notlarında bu hükmün bulunmadığı, bu nedenle İSKİ Genel Müdürlüğü'ne iletilen teklif ile tarafımıza iletilen teklif arasında farklılık olduğu görülmektedir. Ayrıca ilgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi kapsamında olan park tescilli alanın Samandıra Belediyesinin 13.12.2001 tarih 378 sayılı encümen kararı ile muhtelif parsellerden yapılan kesinti sonucu 3194 sayılı yasanın 18. Maddesine göre uygulama gördüğü ve Park Alanı olarak tescilinin yapıldığı ve teklif ile T+K4 simgeli Konut+Ticaret (E:1,65) Alanına alınarak maksadı dışında talepte bulunulduğu tespit edilmiştir.

İlgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ile meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Sağlık Tesisi Alanı, İdari Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanında kalan alanın T+K4 simgeli Ticaret+Konut (E:1,65) Alanına alındığı, ilgi d) İl Sağlık Müdürlüğü yazısında teklife ait sağlık tesisinin başka bir alanda yapılacağından uygun görüş verilmiştir. Ancak bahse konu teklif ile yaklaşık 2674 kişi ek nüfus geleceği bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik donatı alanlarının bahse konu alanda ayrılmadığı görülmektedir.

Ayrıca bahse konu teklif ile birlikte yoğunluk artışı getirmek ile birlikte İSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşünde belirtildiği üzere Sağlık Bakanlığı ile Milli Savunma Bakanlığı arasında imzalanan protokol

neticesinde askeri alandan çıkarılması öngörülen teklif plan neticesinde meri plan sınırları içerisinde yaklaşık 35000 kişinin yaşayabileceği belirtilmiştir. İSKİ genel Müdürlüğü görüşünde teklif plan notlarında “11/03/2013 tarihli Milli savunma Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı arasındaki protokol hayata geçirilmeden ve askeri alanların sağlık tesisi alanına alınması gerçekleşmeden Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 parsellerde uygulama yapılamaz.” Plan notunun olduğu, söz konusu hükümden ilgili protokolün muhtelif nedenlerle yürürlüğe girmemesi halinde söz konusu değişikliğin uygulanamayacağı anlaşılmaktadır. Ancak tarafımıza iletilen Nazım İmar planı değişikliğinde bu durumun 11/03/2013 tarihli Milli savunma Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı arasındaki protokole bağlanmış olduğu bahse konu teklifte ilgili plan notunun yer almadığı görülmektedir.

Ayrıca Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 08.03.2012 tarih 512502-192/4553 sayılı itiraz dilekçesi ile; 01.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine itiraz edilerek, Belediyelerinin deprem gibi doğal afetler sonrasında toplanma yeri, çadır alanı vb. belediye hizmetleri için söz konusu bölgede Belediye Hizmet Alanına ihtiyaç duyulduğu ve güvenliğin sağlanabilmesi için mimari projesi hazırlık aşamasında olan bir Karakol yeri düşünüldüğü belirtilerek, Sancaktepe İlçesi, 8085 ada 14 parselin kısmen Belediye Hizmet Alanı kısmen de İdari Tesis Alanına alınması yönünde Şehir Planlama Müdürlüğü'ne talep de bulunmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2013 tarih 521 sayılı kararı ile "...itiraz incelenmiş olup, Sağlık Bakanlığı'ndan görüş alındıktan sonra değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesi uygun görülmüştür." Şeklinde karar bağlanmıştır. Sancaktepe İlçesi, 8085 ada 14 ve 23 sayılı parsellere ait ilgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü görüşünün bulunduğu görülmekte olup İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2013 tarih 521 sayılı kararı gereği, 8085 ada 14 parseli de kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifine ilişkin Sağlık Bakanlığı görüşünün de alınması gerektiği görülmektedir.

Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 14 ve 23 sayılı parsellerin ve park tescilli alanın Sağlık Tesisi Alanı'ndan K+T4 simgeli 450 kişi/ha yoğunlukta Konut+Ticaret Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ilgi b) yazı ile tarafımıza iletilmiş olup ilgi c) Başkanlık Makamına yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletmek üzere imza aşamasındadır. Bu nedenle ilgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi meriyetteki 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 01.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine aykırı nitelikte olduğu ve İSKİ Genel Müdürlüğü görüşünün 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi için alınmadığı görülmüş olup 5216 ve 5747 sayılı yasada “Büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plan uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir. Üç ay içinde Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır.” denildiğinden teklif Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.” Denilerek.

İlgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ekte olup; yazımız ve eklerinin ilgi f) Başkanlık onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14.maddelerine göre yeniden değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Sancaktepe İlçesi, 8085 ada 14 ve 23 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi incelenmiş olup, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 29.03.2013 tarih 61419 sayılı ve İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.03.2013 tarih 31884 sayılı görüşleri doğrultusunda “İl Sağlık Müdürlüğü görüşüne uyulacaktır.” Plan notunun ilavesi ve 1 nolu plan notunda yer alan “Uygulama brüt parsel üzerinden yapılacaktır.” İbaresinin iptal edilmesiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

**Sefer KOCABAŞ**  
İmar ve Bayındırlık  
Komisyonu Başkanı

**Timur SOYSAL**  
Başkan Vekili

**Mustafa DEMİRKAN**  
Raportör

**İrfan MERT**  
Üye

**Oktay BİRİNCİ**  
Üye

**Hayri KIR**  
Üye

**Ömer Lütfü SOMUN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye  
Karara Katılmıyorum