



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

**Rapor No:**  
168  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/558

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Pendik İlçesi, 30.09.2011 t.t 'li Şeyhli Sanayi Bölgesi U.İ.Planına Plan notu ilavesine ilişkin 1/1000 ölçekli Plan tadilatı teklifi hk

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 03 /2013 gün ve 2013-356 sayılı yazısında;

" İLGİ: (a) Pendik Belediye Başkanlığı-Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 04.01.2013 gün, M.../1667 sayılı yazısı ve eki Pendik Belediye Meclisi'nin 07.09.2012 gün, 2012/147 sayılı kararı ile plan paftaları.

(b) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 26.12.2012 gün, M.../2540-239874 sayılı yazısı

(c) Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.8.2004 gün, S/89 sayılı genelge ve 20.08.2004 Gün, S/90 sayılı onayı

**TALEP:**

30.09.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Şeyhli Kurtköy Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında Genel plan notlarına "Büyük Sanayi ve Küçük Sanayi alanlarında kat yükseklikleri +138 tepe kotunu aşmamak kaydıyla İlçe Belediyesince projesinde belirlenecektir." şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin ilgi (a) yazı eki Pendik Belediye Meclis kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifinin 5216 sayılı yasanın 7b Maddesine göre değerlendirilmesi istenmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUM:**

19.03.2010 t.t.'li Pendik Şeyhli Sanayi Nazım İmar Planında Büyük ve Küçük Sanayi Alanlarına ilişkin; "...

➤ **Büyük Sanayi Alanları**

- Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen ileri teknoloji kullanan sanayi alanlarıdır. Mevcut sanayi alanları, sağlıklı bir yapıya kavuşturulacak ve yeniden organizasyonu sağlanacak, sanayi birimlerinin teknolojisi geliştirilecek, yapıları iyileştirilecek ve çevreye duyarlı hale getirilecektir.
- Bu alanlarda yapılanma koşulları:
  - Maksimum 2 kat olmak üzere maksimum KAKS: 0.80'dir.
  - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre yapılacak imar uygulamaları neticesinde terklerin kamu eline geçmesi ve yeni imar parsellerinin oluşmasından sonra yapılacak ifrazlarda parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.
- Yine bu alanlarda, gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğinde belirtilen her türlü çevreyi kirletici tesisler ile yanıcı, parlayıcı-patlayıcı, aşındırıcı ürünler imal eden ve depolayan tesisler yer alamaz.
- Sanayi alanlarında "lojistik ve depolama alanları" yapılabilir.
- Büyük sanayi alanlarının otopark ihtiyaçları İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içinde çözümlenecektir.
- Sanayi parsellerinin toplam alanının maksimum % 5'lik bölümünde maksimum TAKS: 0.35 ve maksimum 3 kat. olmak üzere idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- 25 m.'lik en kesitli ana ulaşım aksına cepheli büyük sanayilere ait parsellerin toplam alanının % 5'lik bölümünde maksimum TAKS: 0.30 ve maksimum 5 kat olmak üzere ticari bina yapılabilir ve T1 ticaret alanlarında belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.

➤ **Küçük Sanayi Alanları**

- Küçük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı küçük sanayi sitelerinde; genel olarak kentliye yönelik hizmet üreten, ilgili mevzuata uygun olarak kent içerisinde yer almaları gerekli olan ve atıkları itibarıyla, Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile ilgili yönetmeliğe 15 uygun olarak, insan ve çevre sağlığı açısından tehdit unsuru oluşturmayan küçük ölçekli imalatlar yer alabilir.
- Bu alanlarda yapılanma koşulları:
  - 0-500 m<sup>2</sup> parsellerde; maksimum 2 kat olmak üzere, TAKS: 0.25
  - 500-1000 m<sup>2</sup> parsellerde; maksimum 3 kat olmak üzere, TAKS: 0.30

- 1000 m<sup>2</sup> üstü parsellerde; maksimum 3 kat olmak üzere, TAKS: 0.40
- Bu alanlarda minimum ifraz koşulu: 1000 m<sup>2</sup>'dir.
- Küçük Sanayi Alanları'nda 1500 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde Büyük Sanayi Alanları için verilen yapılaşma hükümleri geçerlidir. Tevhid sonucu oluşan 1500 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde de bu hüküm uygulanır..." Şeklinde plan notları bulunmaktadır.

30.09.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Pendik Şeyhli Sanayi Uygulama İmar Planı plan notlarında ise Büyük Sanayi alanlarında; 19.03.2010 t.t 'li 1/5000 ölçekli planda yer alan notlar bulunmakla birlikte; 1/1000 ölçekli planda farklı olarak 5000 ölçekli planda yer alan "Sanayi parsellerinin toplam alanının maksimum % 5'lik bölümünde maksimum TAKS: 0.35 ve maksimum 3 kat. olmak üzere idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir." Plan notu 1/1000 ölçekli planda " Büyük Sanayi parsellerinde KAKS alanının %20'sini aşmayan İdari Tesis binaları yer alabilir. Bu alanlar emsale dahildir. Bu binalarda toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir." Şeklinde yer almaktadır.

Küçük Sanayi alanlarında ise; yine 19.03.2010 t.t 'li 1/5000 ölçekli planda yer alan notlar bulunmakla birlikte; 1/1000 ölçekli planda farklı olarak 5000 ölçekli planda yer alan "Bu alanlarda minimum ifraz koşulu: 1000 m<sup>2</sup>'dir" plan notu, 1/1000 ölçekli planda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılacak imar uygulamaları neticesinde terklerin kamu eline geçmesi ve yeni imar parsellerinin oluşmasından sonra yapılacak ifrazlarda parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> den az olamaz." Şeklinde yer almaktadır.

#### İLÇE MECLİS KARARI:

07.09.2012 tarih 147 sayılı İlçe Meclis kararında; Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2011 gün, 2354 sayılı kararı ile İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 6.06.1 maddesinin son iki paragrafında değişiklik yapılarak ayırık nizam yapılaşma koşuluna sahip konut alanlarında; tamamı konut olarak yapılacak binalarda zemin katın 4.00 m yüksekliğe kadar yapılabileceğinin belirtilmekte olduğu, konu edilen değişiklik bağlamında 30.09.2011 t.t 'li 1/1000 ölçekli Şeyhli Kurtköy sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında Büyük Sanayi alanları ile Küçük Sanayi alanlarında kat yüksekliğinin 5.50 m ile sınırlandırıldığı, açıklanan sebeple İlçe Başkanlık oluru doğrultusunda sanayi alanlarındaki faaliyet alanları ile ortaya çıkabilecek ihtiyaçlar dikkate alınarak kat yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin plan notu değişikliği hazırlandığı, hazırlanan plan notu değişikliği ile Genel plan notlarına "Büyük Sanayi ve Küçük Sanayi alanlarında kat yükseklikleri +138 tepe kotunu aşmamak kaydıyla İlçe Belediyesince projesinde belirlenecektir." Plan notu ilavesi yapıldığı belirtilmiş olup, İlçe İmar Komisyonunca; Pendik Şeyhli Kurtköy Sanayi bölgesi Uygulama İmar Planına kat yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik plan notu ilavesinin uygun görüldüğü, İlçe Meclisince İmar komisyonunun 2012/34 sayılı raporunun Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildiği ifade edilmektedir.

#### KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞÜ:

Teklifeye ilişkin alınmış Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün ilgi (b) görüşü tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu görüşte;

" 1-)Plan notunun uygulanacağı alanın Mirobölgeleme Çalışması kapsamında öncelikle " UA (Uygun Alanlar ve ÖA(Önlemlen alanlar)" lejantlı sınırlar içinde kalması, "UOA(Uygun Olmayan Alanlar)"lejantlı sınırlar içerisinde herhangi bir yapının planlanmaması,

2-)Planlama çalışmalarında, Mikrobölgeleme Projesine ait yerleşime uygunluk haritaları ve rapor örneğinde belirtilen hususlara uyulması ve mevcut planların bu çalışma doğrultusunda gözden geçirilerek gerekmesi halinde revizyonların yapılması,

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

4-) Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekli teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir." Denilerek sonuç olarak ilgi (b) yazıda belirtilen hususların gerek planlama ve gerekse uygulama aşamalarında göz önüne alınması şartıyla söz konusu 1/1000 ölçekli plan notu tadilatının jeolojik olarak uygun bulunduğu ifade edilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME:

İlgi (a) yazı ile Pendik Belediyesi Başkanlık oluru doğrultusunda Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından 30.09.2011 t.t 'li 1/1000 ölçekli Şeyhli Kurtköy sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında Büyük Sanayi alanları ile Küçük Sanayi alanlarında kat yüksekliğinin 5.50 m ile sınırlandırıldığı, Genel plan notlarına

“Büyük Sanayi ve Küçük Sanayi alanlarında kat yükseklikleri +138 tepe kotunu aşmamak kaydıyla İlçe Belediyesince projesinde belirlenecektir.” Plan notu ilavesi yapıldığı belirtilmektedir.

İlgi (a) yazı eki meclis kararı alındıktan sonra talebe ilişkin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün görüşü alınmış olup, İlgi (b) görüşte 4 maddelik görüş sıralanarak; “Plan notunun uygulanacağı alanın Mirobölgeleme Çalışması kapsamında öncelikle “ UA (Uygun Alanlar ve ÖA(Önlemlenmiş alanlar)” lejantlı sınırlar içinde kalması,“UOA(Uygun Olmayan Alanlar)”lejantlı sınırlar içerisinde herhangi bir yapının planlanmaması,” istenilmiş olup, getirilen plan notunun tüm bölgeye ilişkin olduğu, herhangi bir zemin çalışması yapılmadığı görülmüştür. Ayrıca Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğüne “ İstanbul İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih, ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır” plan notunun eklenmesi istenilmiş olup, söz teklif planın Deprem ve Zemin Müdürlüğü görüşü doğrultusunda revize edilmediği görülmüştür.

Söz konusu teklif incelendiğinde, 19.03.2010 t.t 'li 1/5000 ölçekli Şeyhli Sanayi Nazım İmar Planı ile 30.09.2011 t.t'li 1/1000 ölçekli planlarda Büyük ve Küçük Sanayi alanlarında kat yüksekliklerine ilişkin bir plan notu bulunmadığı, Bundan dolayı İstanbul İmar yönetmeliğinin kat yüksekliklerine ilişkin hükümlerine dönüldüğü, teklif plan notu ile Büyük Saanyi ve Küçük Sanayi alanlarında kat yüksekliklerinin +138 tepe kotuna göre İlçe Belediyesince avan projessne göre belirlenmesinin talep edildiği, ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 6.06.1 maddesinde; zemin katın ticari amaçlı kullanılması durumunda ise zemin kat yüksekliğe 4.00m.ye kadar yapılabilir. Bitişik ve blok nizam yapılaşma koşuluna sahip konut alanı dışında kalan parsellerde ise zemin kat 4.00m yüksekliğe kadar, normal katlar ise 3.50 m yüksekliğe kadar yapılabileceği, belirtilenlerin dışında kalan diğer binalarda ise zemin kat 5.50m, normal katlar 4.00 yüksekliğe kadar yapılabileceği belirtildiği, teklif plan notunun ilgili yönetmeliğe ve bölgeye ilişkin daha önce alınmış 1/1000 kapsamındaki kararı bütüncül anlamda değerlendirildiğinde bölge için meri plana göre yakın zamanda ruhsat alınarak bu doğrultuda yapılan yapılar ile birlikte yeni teklif notun geçmesi durumunda yapılacak yapılar karşılaştırıldığında sokak strüktürü olarak olumsuz yönde farklılaşmalara neden olacağı ve inşaat yoğunluğunu arttırdığından 1/5000 ölçekli plana aykırı olduğundan konunun öncelikle 1/5000 ölçekli plan kapsamında değerlendirilerek uygun görülmesi halinde bahse konu teklifi ilgilendiren alanların analiz raporu ile birlikte Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün görüşü de dikkate alınarak 1/1000 ölçekli plan notu değişiklik teklifinin yapılmasının uygun olacağı 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 (c) başkanlık onayı ve genelge, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14.maddeleri ve 5747 sayılı yasaya göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**Pendik İlçesi, 30.09.2011 tt'li Şeyhli Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı'na plan notu ilavesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup teklife konu plan notunun “Büyük Sanayi Alanlarında kat yükseklikleri +138 tepe mania hattını aşmamak koşulu ile maksimum 15.00 m ye kadar yapılabilir ancak idari binalarda kat yüksekliği 4.50m.yi aşamaz. Bu alanlarda kat alanının %20'sini aşmayacak şekilde ara kat yapılabilir, emsale dahil değildir. Küçük sanayi alanlarında ise +138 tepe mania hattını aşmamak koşulu ile kat yüksekliği maksimum 7.50m.ye kadar 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:**  
169  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/627

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi NİP

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğünün 14/ 03/2013 gün ve BN:2963 sayılı yazısında;

- " İlgil: a)Hukuk Müşavirliği'nin 26.04.2010 gün ve 2009/757-7645 sayılı yazısı ve eki mahkeme kararı,  
b)11.05.2010 gün ve 2901925 sayılı Başkanlık Oluru,  
c) Esenyurt Belediyesinin 01.03.2012 gün ve 2185 sayılı yazısı,  
d) Esenyurt Belediyesinin 05.04.2012 gün ve 4184-8879 sayılı yazısı,  
e) Esenyurt Belediyesinin 09.05.2012 gün ve 6238-49702 sayılı yazısı,  
f) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17.12.2012 gün ve 19133 sayılı yazısı.  
g) 11.02.2010 gün ve 159481 sayılı Başkanlık Oluru  
h) 13.02.2013 gün ve 161102 sayılı kurum görüşleri yazımız  
ı) 08/09/2012 tarihli ve 28405 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "İstanbul İlinde Bulunan Bazı Alanlarda Gerçekleştirilecek Proje Uygulamaları Kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yetkilendirilmesine İlişkin 13/08/2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı".  
i) 14/09/2012 tarihli ve 14468 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yazısı.  
j) 01/02/2013 tarih ve 1812 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yazısı ve eki 24.01.2013 tarih ve 1514 sayılı Makam Oluru,  
k) 19/02/2013 tarih ve 2607 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yazısı.

Esenyurt ilçe belediyesinin ilgi (c), (d), (e) yazıları ile 08.11.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Esenyurt 1.-2.-3. ve 4. Etap Nazım İmar Planı ve 22.02.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Esenyurt 1. ve 2. Etap Uygulama İmar Planları-14.02.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Esenyurt 3. ve 4. Etap Uygulama İmar Planları arasında uyumsuzluk olduğu, uygulama imar planlarının uygulamasında sıkıntılar yaşandığı, ihtiyaçlara cevap vermediği ve yetersiz kaldığı belirtilmekte olup, Esenyurt 1.-2.-3. ve 4. Etap Nazım İmar Planı ve plan notlarının revize edilmesi; 16.02.2004 onanlı Yakuplu Revizyon Nazım İmar Planı'nın sınırları içinde kalan Güzelyurt mahalleleri ile ilgili olarak 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarının yeniden düzenlenmesi ve 20.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Esenyurt Kıraç 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı ile 05.04.2010 onanlı Esenyurt Kıraç 1,2,3,4. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nın revize edilmesi talep edilmektedir. İlçe belediyesinin ilgi (c), (d), (e) yazılarına konu yeniden plan yapılması talep edilen bölgelerde yapılan incelemeler aşağıda belirtilmiştir.

Esenyurt ilçesinin tümünün 1/1000 ölçekli planlarının yürürlükte olduğu, 1/5000 ölçekli plan açısından ise sadece mülga Esenyurt belde sınırlarındaki 19.03.2005 tt.li Esenyurt 1/5000 ölçekli NİP-23.06.2008 tt.li Esenyurt 1/5000 ölçekli NİP bölgelerinde etaplar halinde hazırlanan 08.11.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Esenyurt 1.-2.-3.ve 4. Etap Nazım İmar Planlarından ikisinin iptal edildiği, birinin yürütmesi durdurulduğu, birinin yürürlükte olduğu görülmüştür. Plan durumları açısından sorunlu bölgelerle ilgili olarak planlama süreçleri aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

İlgi (a) yazı eki mahkeme kararıyla, 23.06.2008 tt. li 1/5000 ölçekli N.İ.P ile 18.07.2008 gün 1754 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli U.İ.P nin tümünün iptaline karar verilmiştir. Plansız durumdaki Esenyurt merkez alanlarını teşkil eden bölgede yeniden plan yapma zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu amaçla Esenyurt Belediyesi tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının ivedilikle etaplar halinde hazırlanması talep edilmiştir. Söz konusu planın, gerek yoğunluk kademelenmeleri, gerek donatı alanlarının büyüklük ve yer seçim kararları, gerekse de nüfus yoğunluk değerleri açısından kendi içerisinde bir bütünlük arz edecek şekilde etaplar halinde hazırlanması, ilçe bütünü ve üst ölçekli plan kararlarını birlikte gözetilen bir plan anlayışı gerekliliğini ortaya koymuştur. Yukarıda açıklanan nedenlerle, 15.06.2009 onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı ilkeleri dikkate alınarak, nüfus ve yapı yoğunluğunun denetim altına alınıp, planlı gelişiminin sağlanması amacı ile 1/5000 ölçekli Esenyurt Merkez Bölgesi Nazım İmar Planı çalışmalarına ilgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda etaplar halinde Esenyurt 1, 2, 3, 4. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları teklifleri hazırlanmış ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2010 gün ve 1726-1727-1728-1729 sayılı kararları ile uygun görülerek 08.11.2010 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmıştır.

08.11.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Esenyurt 1.-2.-3.ve 4. Etap Nazım İmar Planları'nın 2025 yılı projeksiyonu kapsamında plan şeması oluşturulurken; mevcut meri haklar, mevcut arazi kullanım yapısı, kurum görüşleri, üst ölçekli plan kararları, çevre mer'i plan kararları, metropol ölçeğindeki rol ve eğilimler ve 23.06.2008 onanlı Esenyurt Nazım İmar Planı iptal sebepleri ile 5747 sayılı yasa ile belirlenen yeni ilçelerden, yeni kurulan Esenyurt Belediye Başkanlığı'nın da görüşleri alınarak bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

08.11.2010 tt.li 1/5000 ölçekli Esenyurt 1.-2.-3. ve 4. Etap Nazım İmar Planlarının yasal kesinleşme süreci kapsamında, yasal askı süresi içerisinde tarafımıza iletilen kamu kurum-kuruluşları ve özel kişilerce yapılan itirazların bir kısmının, Esenyurt Belediye Başkanlığı'nın itiraz yazıları başta olmak üzere ilgili kurum-kuruluş ve özel kişilerin talepleri dikkate alınarak gerekli değerlendirilmeleri yapılmış, konu ile ilgili Büyükşehir Belediye Meclisi bu itirazların bir kısmını uygun görmüş, bu doğrultuda meri planda gerekli değişiklikler yapılmıştır. Ancak, 08.11.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Esenyurt 1.-2.-3. ve 4. Etap Nazım İmar Planlarına açılan davaların bir kısmıyla parsel bazında yürütmeyi durdurma kararı ve iptal kararlarının verildiği görülmüştür. Öte yandan bir kısım davalar ile eski mülga belde sınırlarındaki 4 etap halinde yapılan planlardan;

- **Esenyurt 1. Etap NİP** “Önceki NİP sınırlarının korunmayarak parçalı bir şekilde planlamanın yapılması-Yoğunluk değerinin artırılması-Nüfus artışını dengeleyecek yeni donatı alanlarının oluşturulmadığı-Plan bütünü gözetildiğinde şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı” gerekçeleriyle **İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 27.06.2012 gün ve 2011/587 E. ve 2012/1375 sayılı kararı ile İptal Edilmiştir,**
- **Esenyurt 2. Etap NİP** “Yoğunluk değerinin artırılması-Nüfus artışını dengeleyecek yeni donatı alanlarının oluşturulmadığı-Plan notlarının 23. Madde ile dere yatağı sınırları ve koruma bandının 1/1000 ölçekli planda keşinleşeceğinin öngörülmesinin şehircilik ilkelerine planlama tekniklerine aykırı olması-Plan bütünü gözetildiğinde şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı” gerekçeleriyle **İstanbul 2.İdare Mahkemesi'nin 17.05.2012 gün ve 2011/991 E. sayılı kararı ile yürütmesi durdurulmuş,**
- **Esenyurt 3. Etap NİP** “1/100000 ölçekli İstanbul ÇDP kararlarına uygun olmadığı (istihdam, nüfus, kentsel ve bölgesel yeşil alanlar, spor alanları yönüyle)-Site şeklinde yapılaşmış alanlarda donatı eksikliği-Nüfus artışını dengeleyecek yeni donatı alanlarının oluşturulmadığı, yol ve otopark alanları ile Tem kamulaştırma alanlarının donatı hesabına katılamayacağı, bu sebeplerle de Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı-Planın tamamının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı” gerekçeleriyle **İstanbul 10.İdare Mahkemesi'nin 27.11.2012 gün ve 2011/847 E. ve 2012/2227 sayılı kararı ile İptal Edilmiştir.**
- **Esenyurt 4. Etap NİP** “Yoğunluk değerinin artırılması-Nüfus artışını dengeleyecek yeni donatı alanlarının oluşturulmadığı-Plan bütünü gözetildiğinde şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı” gerekçeleriyle **İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 21.01.2013 gün ve 2011/ E. ve 2013/159 sayılı kararı ile İptal Edilmiştir.**

Genel olarak bakıldığında yukarıdaki plan iptal ve yürütmeyi durdurma gerekçeleri yoğunluk değerinin artırılması-nüfus artışını dengeleyecek yeni donatı alanlarının oluşturulmadığı yönünde olduğu görülmektedir.

Ancak Esenyurt sınırlarındaki **20.11.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Esenyurt Kıraç 1. Etap RNİP-16.02.2004 tt.li Esenyurt Yakuplu RNİP-24.02.2003 tt.li Bahçeşehir RNİP-20.11.2011 tt.li Esenyurt Ardıçhevler NİP'leri** halen yürürlükte. Ayrıca ilçe bütünündeki tüm 1/1000 ölçekli UİP yürürlüğü devam etmektedir. Öte yandan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgi (f) yazısında 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı kanun kapsamında proje alanlarının belirlendiği, 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Bakanlık Oluru ile Esenyurt ilçesinin TEM kuzeyinde kalan kısımlarından; **İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 27.06.2012 gün ve 2011/587 E. ve 2012/1375 sayılı kararı ile İptal edilen 08.11.2010 tt.li Esenyurt 1.Etap 1/5000 Ölçekli NİP- İstanbul 2.İdare Mahkemesi'nin 17.05.2012 gün ve 2011/991 E. sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan 08.11.2010 tt.li Esenyurt 2.Etap 1/5000 Ölçekli NİP'nin bir kısmı-meri 24.02.2003 Bahçeşehir RNİP'nin bir kısmının yer aldığı plan bölgelerinin de proje alan sınırlarına dahil edildiği görülmüştür.**

Esenyurt ilçe belediyesinin ilgi (c), (d), (e) ilçe planlarının yeniden hazırlanması ile ilgili olarak yazıları, yukarıda anlatılan plan durumları-süreçleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Bakanlık Oluru ve Bakanlık Olurunun dayanağı olan 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı birlikte ele alındığında ilçe sınırlarındaki sorunlu plan bölgelerinde mahkeme kararlarının plan iptal ve yürütmeyi durdurma gerekçelerine uygun olarak 1/5000 ölçekli NİP çalışmalarının yeniden hazırlanması gereği ortaya çıkmış ve bu doğrultuda ilgi (g) Başkanlık Oluru alınmıştır.

İlgi (g) Başkanlık Oluru gereği, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından planlama alanına ilişkin güncel görüşler, talepler, projeler, yatırım kararları, ileriye dönük plan ve programlar ilgi (h) yazımızla talep edilerek, sözkonusu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapım çalışmaları başlatılmıştır. Plan çalışmalarında;

- 15.06.2009 onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı kararları,
- Şehircilik esasları ve plan yapım yönetmelik hükümlerinin uygunluğunun sağlanması,
- Plan bütünlüğünün ve parseller bazında plan iptaline yönelik mahkeme kararlarının gerekçeleri,
- İlgi (r) Bakanlar Kurulu Kararı ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 2. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi hükümleri kapsamına, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgi (s), ilgi (v), ilgi (y) yazıları
- Planlama alanındaki 1/5000 ölçekli Nazım Planlar açısından mahkeme kararlarıyla plansız duruma düşen bölgeler ile yürürlüğü devam eden diğer plan bölgelerinin ulaşım bütünlüğünün sağlanması,
- Dengeli donatı dağılımının sağlanması,
- İlçe bütününe gözetilen yapı ve nüfus yoğunluğunun kademelenmesi,
- Kurum görüşleri ve analitik veriler ile belirlenen doğal ve yapay eşikler baz alınarak bu yöndeki plan kararlarının oluşturulması,
- Metropol ölçekteki ulaşım bağlantılarıyla, yerel ulaşım bağlantıları ilişkilerinin kurulması,
- Güncel veriler doğrultusunda doğal ve yapay eşiklerin bir bütün olarak düzenlenmesi,
- İlçe bütününde donatı-nüfus dengesinin sağlanması,
- Plan ölçeği ve tekniğine uygun olarak plan alt bölgeleri arasında yapılaşma kriterleri açısından bütünlüğün sağlanması amacı doğrultusunda plan hazırlanmıştır. "denilerek.

Yukarıda açıklanan esaslar kapsamında; 3658 ha'lık alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi Nazım İmar Planı teklifi ve ekleri yazımız ekinde iletilmekte olup, söz konusu plan teklifinin, şehircilik ilke ve prensipleri 5216 sayılı Büyükşehir Kanununun ilgili maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

#### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Esenyurt İlçesi, 1/5000 ölçekli TEM Güneyi Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından ilgili kurum görüşleri, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, mahkeme kararları dikkate alınarak hazırlandığı görüldüğünden 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

**MUHALEFET ŞERHİ: Planla getirilen kararlara katılmadığımız için.**



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

**Rapor No:**  
170  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/802

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mah. 70/6 Pafta, 1118 ada 3 parsel için 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı tadilatı teklifi.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-3984 sayılı yazısında;

“ İLGİ: a)25.03.2013 gün ve 2013-1038-2856 sayılı Bağcılar Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve eki 1/5000 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 sunmuş olduğu Güngören ilçesi, M.Nesih Özmen Mahallesi, 70/6 pafta 1118 ada 3 parselin 26.02.2010 tt.li 1/5000 ölçekli N.İ Planı ve 22.02.2011 ttli 1/1000 ölçekli U.İ.Planında planlarda Turizm Tesis Alanında kaldığı belirtilerek plan notlarında “1118 ada 3 parselde zemin ve açığa çıkan 1. Bodrum katta oturma alanının %50 sinden fazla olmamak şartı ile ticaret +hizmet fonksiyonlarına yer verilebilir.” plan notunun ilavesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin 3194 ve 5216 sayılı yasalar uyarınca gereğinin yapılması talep edilmektedir.

**MÜLKİYET**

Dosyasında yapılan incelemede; Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mah. 70/6 Pafta, 1118 ada 3 parselin 2098 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olduğu, 29.11.2012 tarihinde edinildiği ve Güngören Belediyesi mülkiyetinde olduğu belirtilmektedir.

**MEVCUT DURUM**

Hava fotoğraflarından; Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mah. 70/6 Pafta, 1118 ada 3 parselde bina bulunduğu görülmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUMU**

Güngören İlçesi, F21c23c4b Pafta, 1118 ada 3 parsel; 1118 ada 1 ve 2 parsellerin tevhidıyla sonucu oluşmuş olup 26.02.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Güngören Revizyon Nazım İmar Planı tadilatında 1118 ada 2 parsel Yönetim Merkezi Alanı'ndan çıkarılarak Turizm Tesis Alanına alınmıştır ayrıca 22.02.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama imar planı tadilatında söz konusu 1118 ada 1 ve 2 parseller Turizm Tesis alanına alınmıştır.

**KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

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

İlgi (a) yazı eki İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 06.03.2013 gün ve 114707 sayılı yazısında;

“- söz konusu 1118 ada 3 parsel idaremiz veri tabanında bulunmamış ancak ilgi yazı ekinde gönderilen teklif plan paftalarında plan tasdik sınırları ile çevrilmiş alan üzerinde çalışma yapılmıştır. Bahse konu plan sahası ve civarına ait içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimizi gösteren A3 paftalar yazımız ekinde gönderilmekte olup, aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir...” denilerek 10 maddelik teknik görüş bildirildiği görülmektedir.

İlgi (a) yazı eki Ulaştırma Planlama Müdürlüğü'nün 08.03.2013 gün, 2013-251571-795 sayılı yazısı eki 07.03.2013 tarih ve UP2013-11/13 sayılı kararında;

- “..yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması,
- “Bodrum katlardan çekme mesafelerinin içinde ve tabii zemin altında kalmak şartıyla parselin tamamında yapı yapılabilir.” Plan notunun İstanbul Büyükşehir Belediye meclisinin 18.02.2011 tarih ve 390 sayılı kararı uyarınca “bodrum katlarda çekme mesafelerinin içinde ve tabii zemin altında kalmak şartıyla parselin tamamında yapı yapılabilir”. şeklinde revize edilmesi,
- Ticaret alanın fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken her 30 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır. “ plan notunun eklenmesi,
- Turizm tesis alanı'nın otopark ihtiyacının İstanbul Otopark Yönetmeliği uyarınca kendi alanı içerisinde karşılanması,

- Otopark giriş-çıkışları ile ilgili olarak uygulama(ruhsat) aşamasında UTK kararı alınması hususlarının yerine getirilmesi şartı ile bölgesel ulaşım sistemi açısında uygun bulunmuştur.”denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 08.03.2013 gün, 2013-54347089 sayılı yazısında;

"..sonuç olarak, raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde de dikkate alınması ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan notu tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

Güngören ilçesi 1118 ada 2 parsel, 08.06.2001 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Güngören II.Etap Revizyon Nazım İmar planında “Yönetim Merkezi” alanında kalmakta iken, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2010 tarih ve 250 sayılı kararı bulunan, 26.02.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Güngören Revizyon Nazım İmar Planı tadilatı ile 1118 ada 1-2 parsellerin “Yönetim merkezi alanından tüm cephelerden 5 er metre çekme mesafesi ve H:22 m yapılaşma koşulları ile “Turizm Tesis Alanı”na alınmıştır ayrıca 18.02.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar planında 1118 ada 2 parsel “Resmi Kurum Alanı”nda kalmakta iken 22.02.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama imar planı tadilatı ile söz konusu 1118 ada 1 ve 2 parseller otel yapılmak üzere Turizm Tesis alanına alınmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2011 tarih ve 390 sayılı kararı sonucunda plan notlarında revizyon yapılmış ayrıca parselin kuzeybatı köşesindeki çekme mesafesinin 20 m olarak düzenlenmesine karar verilmiştir.

İstanbul 6. İdare mahkemesinin 2011/109 E. Sayılı dosyası ile Büyükşehir Belediyesi aleyhine Güngören ilçesi 1118 ada 2 parselin,”Yönetim Merkezi Alanı” olan fonksiyonun otel yapılmak üzere Turizm Tesis alanına alınmasına ilişkin 26.02.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle dava açılmış olup dava sonucu henüz karara bağlanmamıştır.

İlgi (a) yazı ile talep edilen plan değişikliğinin yalnızca plan notu eklenmesine yönelik olduğu, ilgi (a) yazıda belirtilmektedir.

Güngören Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ve ekleri ile; Güngören İlçesi, M.Nesih Özmen Mahallesi, 70/6 pafta,1118 ada 3 parselde ilgili “1118 ada 3 parselde zemin ve açığa çıkan 1. Bodrum katta oturma alanının %50 sinden fazla olmamak şartı ile ticaret+hizmet fonksiyonlarına yer verilebilir.” plan notunun eklenmesi herhangi bir inşaat artışı getirmemekle beraber, turizm alanlarıyla ilgili meri plan notlarında ticaret+hizmet kullanımına yer verilebileceğine dair herhangi bir not bulunmadığı, ayrıca İstanbul İmar Yönetmeliğinde ticaret+hizmet alanlarında otel yapılabildiği, söz konusu alanda 1'den fazla bağımsız bölüm oluşmasına olanak sağlamış olacağı görülmektedir.

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

İlgi (a) yazı ve eki 1/5000 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, 70/6 pafta, 1118 ada 3 parselde ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, kamu mülkiyetindeki parselde yönelik teklif 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

KARARA KATILMIYORUM.

KARARA KATILMIYORUM.

KARARA KATILMIYORUM.

MUHALEFET ŞERHİ: 14.01.2010 tarih 250 sayılı İBB Meclis kararına ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatına katılmadığımdan.





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

**Rapor No:**  
171  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/825

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Çeltik, Seymen, Büyükkılıçlı, Büyüksinekli, Fener Köyleri ile Küçükkılıçlı ve Yolçatı Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi Tensibi

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve BN:3788 sayılı yazısında;

“ İlgil : a)27.04.2012 tarih TN: 405466 sayılı Başkanlık Oluru.

b) 04.01.2013 tarih ve TN: 1322189 sayılı Başkanlık Katına yazımız.

c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2013 tarih ve 695 sayılı kararı.

d) Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 25.03.2013 gün ve 83653971- 604/34552 sayılı yazısı ve eki.

İlgi (a) Başkanlık Oluru gereği hazırlanmış olan ve ilgi (b) yazımız ile İstanbul Büyükşehir Meclisi'ne iletilen Çeltik, Seymen, Büyükkılıçlı, Büyüksinekli, Fener Köyleri ile Küçükkılıçlı ve Yolçatı Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, ilgi (c) Meclis Kararı ile uygun bulunmuştur.

Bu aşamada Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün ilgi (d) kurum görüşü ile plan sınırları içerisinde bulunan “Çerkezköy-Subaşı Yolu” projesi tarafımıza iletilmiştir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün ilgi (d) kurum görüşü ile tarafımıza iletilen yol projesinin ilgi (c) Meclis Kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli plan ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği görülmüştür. 36 m'lik Çerkezköy-Subaşı yolunun 1/5000 ölçekli planın kuzeyinden geçtiği, söz konusu alandaki aynı akstan geçen Küçüksinekli-Beyciler 15 m'lik bağlantı yolunun bir kısmının iptal edildiği ve bu yolun planlama alanında bulunan kuzey güney yönünden geçen 15 m'lik yol ile kesişim noktasında kavşak yaptığı tespit edilmiştir. Bu çerçevede 1/5000 ölçekli plana Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün ilgi (d) kurum görüşü yazısının eki olan yol projesi işlenerek, Çeltik, Seymen, Büyükkılıçlı, Büyüksinekli, Fener Köyleri ile Küçükkılıçlı ve Yolçatı Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi yeniden hazırlanmıştır. ” Denilerek.

İlgi (c) Meclis Kararı ile uygun bulunan Çeltik, Seymen, Büyükkılıçlı, Büyüksinekli, Fener Köyleri ile Küçükkılıçlı ve Yolçatı Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na, Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün ilgi (d) kurum görüşü ile tarafımıza iletilen Çerkezköy-Subaşı Yolu projesi ile birlikte değerlendirilmek suretiyle yeniden hazırlanan plan teklifimiz yazımızın ekinde olup, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Kanununun ilgili maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Silivri İlçesi, Çeltik, Seymen, Büyükkılıçlı, Büyüksinekli, Fenerköyleri ile Küçükkılıçlı ve Yolçatı Mahalleleri İdari Sınırlarını kapsayan alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün yazısı ve eki yol projesinin Çeltik, Seymen, Büyükkılıçlı, Büyüksinekli, Fenerköyleri ile Küçükkılıçlı ve Yolçatı Mahalleleri İdari Sınırlarını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı işlenmesine yönelik olduğundan müdürlüğünden geldiği şekliyle 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:**  
172  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/826

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Çayırdere, Sayalar, Danamandıra, Küçüksinekli, Bekirli, Kurfalı, Akören, Gazitepe Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi Tensibi  
**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve BN:3781 sayılı yazısında;

" İlgililer : a)27.04.2012 tarih TN: 405466 sayılı Başkanlık Oluru.

b) 23.01.2013 tarih ve TN: 28252 sayılı Başkanlık Katına yazımız.

c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2013 tarih ve 696 sayılı kararı.

d) Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 25.03.2013 gün ve 83653971- 604/34552 sayılı yazısı ve eki.

İlgi (a) Başkanlık Oluru gereği hazırlanmış olan ve ilgi (b) yazımız ile İstanbul Büyükşehir Meclisi'ne iletilen Çayırdere, Sayalar, Danamandıra, Küçüksinekli, Bekirli, Kurfalı, Akören, Gazitepe Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, ilgi (c) Meclis Kararı ile uygun bulunmuştur.

Bu aşamada Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün ilgi (d) kurum görüşü ile plan sınırları içerisinde bulunan "Çerkezköy-Subaşı Yolu" projesi tarafımıza iletilmiştir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün ilgi (d) kurum görüşü ile tarafımıza iletilen yol projesinin ilgi (c) Meclis Kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli plan ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği görülmüştür.

İlgi(d) yazı ile gelen 36 m'lik Çerkezköy-Subaşı yol projesinin, 1/5000 ölçekli planlama alanının doğu-batı yönünden geçerek, planlama alanını kuzey ve güney yönünde ikiye böldüğü, 1/5000 Ölçekli planda söz konusu yol aksı ile aynı aksta yer alan Küçüksinekli ve Bekirli Mahalleleri arasından geçen 15 m'lik yol'un kaldırılmasını gerektirmekte olduğu ve ayrıca planlama alanında kuzey-güney yönünden geçen 15 m'lik yollar ile kesişim noktalarında kavşak yaptığı tespit edilmiştir.

Bu çerçevede 1/5000 ölçekli plana Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün ilgi (d) kurum görüşü yazısının eki olan yol projesi işlenerek, Çayırdere, Sayalar, Danamandıra, Küçüksinekli, Bekirli, Kurfalı, Akören, Gazitepe Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi yeniden hazırlanmıştır. "denilerek.

İlgi (c) Meclis Kararı ile uygun bulunan Çayırdere, Sayalar, Danamandıra, Küçüksinekli, Bekirli, Kurfalı, Akören, Gazitepe Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na, Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün ilgi (d) kurum görüşü ile tarafımıza iletilen Çerkezköy-Subaşı Yolu projesi ile birlikte değerlendirilmek suretiyle yeniden hazırlanan plan teklifimiz yazımızın ekinde olup, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Kanununun ilgili maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Silivri İlçesi, Çayırdere, Sayalar, Danamandıra, Küçüksinekli, Bekirli, Kurfalı, Akören, Gazitepe Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün yazısı ve eki yol projesinin Çayırdere, Sayalar, Danamandıra, Küçüksinekli, Bekirli, Kurfalı, Akören, Gazitepe Mahalleleri idari sınırlarını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenmesine yönelik olduğundan müdürlüğünden geldiği şekliyle 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:**  
173  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/827

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** 10.12.2102 T.T.'li Silivri Merkez Sahil Bölgesi N.İ.P'e Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve İSKİ İtirazları

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08/04/2013 gün ve BN:3767 sayılı yazısında;

- " İlgi: a) 04.11.2008 gün TN: 2472164 sayılı Başkanlık Oluru  
b) 02.03.2012 tarih ve 2559 sayılı Başkanlık Katına yazımız.  
c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2012 tarih ve 2174 sayılı kararı.  
d) 02.01.2013 tarih ve 1409628 sayılı dağıtımlı yazımız.  
e) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 09.01.2012 tarih 13330 sayılı yazısı.  
f) İSKİ genel Müdürlüğü'nün 07.02.2013 tarih ve TN:64487 sayılı yazısı  
g) Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün Planlama Müdürlüğüne 09.01.2013 gün ve 29319-154 sayılı yazısı  
h) Planlama Müdürlüğü'nün 28.01.2013 tarih ve 936 sayılı yazısı

1/5000 ölçekli Silivri Merkez Sahil Bölgesi Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (c) kararı ile aynen uygun bulunmuş, Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 10.12.2012 tarihinde onanarak ilgi (d) yazımız ile dağıtımı yapılmış ve 11.02.2013-11.03.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

#### İTİRAZ KONUSU

1. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (f) yazısı ile 1/5000 ölçekli Silivri Merkez Sahil Bölgesi Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde itiraz edilerek;

a) Çamurlu Deresi güzergâhının ilgi (e) Kurum Görüşü yazısında gönderilen proje güzergâhıyla örtüşmediği tespit edildiğinden, plan üzerindeki dere aksının sözkonusu yazı ekinde iletilen dere aksı doğrultusunda düzeltilmesi;

b) Plan Notlarının 7.2.5. maddesinde yer alan "...Dere Mutlak Koruma Bandıdır." İfadesinin ilgili hüküm ve plan notlarında "Dere Yapı Yaklaşma Sınırı" şeklinde; "...yağmursuyu toplama havzası 240 ha.nın üzerinde olan dere aksından itibaren" ifadesinin "dere duvarından itibaren derenin sağında ve solunda 25'er metre olmak..." şeklinde revize edilmesi;

c) Yazı ekinde gönderilen büyük çaplı isale hatlarının geçtikleri güzergâhların imar yolu olarak korunmadığından içmesuyu hatlarının 600 mm-1000 mm. arası çaplar için minimum 10 m. genişliğinde imar yolu olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

2. Planlama Müdürlüğü'nün ilgi (h) yazısında; Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün İlgi (g) yazısı ile Boğluca Deresi Geçişi, Yayalaştırma ve Trafik Sirkülasyon Projesine ilişkin "UTK2012/40-14 sayılı UTK Kararı alındığı, UTK Kararı doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifinin taraflarına iletiildiği, ancak sözkonusu alanın İlgi (c) meclis kararı ile kabul edilen ve 10.12.2012 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Silivri Merkez Sahil Bölgesi Nazım İmar Planında 20 metrelik taşıt yolu olarak planlandığı ancak bu yolun geçtiği araç ve yaya ulaşımını sağlayan tarihi köprünün kısmen hasar görmesi nedeniyle taşıt trafiği için müsait olmadığı gerekçesiyle konunun öncelikle 1/5000 ölçekli plana itiraz kapsamında değerlendirilmesi talep edilmektedir.

#### MÜLKİYET DURUMU

1. İtiraza konu olan Silivri İlçesi Semizkuşlar Mahallesi Çamurlu Deresi Güzergâhı ve Dere Yapı Yaklaşma Sınırı içinde kalan alanların kısmen kadastral yolda ve kısmen özel mülkiyette kaldığı görülmüştür.

2. İtiraza konu olan Silivri İlçesi Piri Mehmet Paşa Mahallesi Boğluca Deresi Geçişi, Yayalaştırma ve Trafik Sirkülasyon Projesinin kamu mülkiyetinde kaldığı görülmüştür.

#### PLAN SÜRECİ

İlgi (a) Başkanlık Oluru doğrultusunda 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile eşgüdümlü olarak Silivri Merkez ve Yakın Çevresini kapsayan alanda (Silivri merkezin yakın çevresi ile TEM Otoyolu

Güneyi arasındaki alan) 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarına başlanmış ve ilgili kurum görüşleri alınarak 1/5000 Ölçekli Silivri Merkez ve Yakın Çevresi (TEM Otoyolu Güneyi) Nazım İmar Planı çalışmaları tamamlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Silivri Merkez ve Yakın Çevresi (TEM Otoyolu Güneyi) Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ilgi (b) Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak planlama alanının sahil bölgesi onama dışına alınmış ve 05.03.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanmıştır.

05.03.2009 onaylı 1/5000 ölçekli Silivri Merkez ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planının dışında kalan Silivri Merkez Sahil Bölgesine (1315 ha. lık alan) ilişkin İlgi (a) Başkanlık Oluru doğrultusunda ve 15.06.2009 onaylı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planına uygun olarak 1/5000 ölçekli plan çalışmalarının hazırlanması gereklilik haline gelmiştir.

Diğer yandan Silivri Merkez Sahil Bölgesine ait güncelliğini yitiren 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları mevcut olup, bu planlar 29.09.1983 tarih onaylı 1/5000 ölçekli "Silivri Belediyesi Nazım İmar Planı", 27.11.1985 onaylı, 01.08.1986 onaylı, 03.12.1986 onaylı, 21.02.1990 onaylı ve 25.10.1990 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarıdır.

Silivri Merkez Sahil Bölgesinde 1983 onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı güncel olmaması, söz konusu bölgedeki mer'i imar planlarının güncel bazı kurum ve kuruluş görüşlerine aykırı olması, bölgede yaşanan hızlı kentleşme ve nüfus artışı ile mevcut imar planlarının güncelliğini kaybetmesi, plansız alanda yasal mevzuata aykırı mevzi imar planlarının yapılması, 1/1000 uygulama imar planlarının parçacıl ve sorunlu olması, bu süreçte 15.06.2009 onaylı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının bölgeye yeni plan kararları getirmesi gibi gerekçelerle, Silivri Merkez Sahil Bölgesini kapsayan alanda bütüncül 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Bu çerçevede 15.06.2009 onaylı İstanbul Çevre Düzeni Planı'na uygun, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, ilgili diğer kanun ve yasal mevzuat doğrultusunda, Müdürlüğümüzce 1/5000 Ölçekli Silivri Merkez Sahil Bölgesi Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.

Silivri Merkez Sahil Bölgesi Nazım İmar Planı çalışması, Silivri merkezinin Alibey, Fatih, Piri Mehmet, Mimar Sinan, Mahallelerinin D-100 Karayolu güneyinde kalan kısımları ile Semizkuşlar Mahallesi'nin D-100 Karayolu kuzeyinde meri planı bulunan kısmını (toplam 1315 ha) kapsamaktadır.

Plan çalışmaları kapsamında 42 adet kurum ve kuruluştan görüş alınmıştır. Bu kurumlar arasında İSKİ Genel Müdürlüğü, Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün görüşleri de bulunmaktadır. İSKİ görüşünde planlama alanından geçen derelerin koruma kuşakları (kırmızı bant) ve taşkın riski oluşturan derelerin taşkın alanları (beyaz bant) yer almaktadır. Kırmızı bant alanında can ve mal güvenliği açısından yapılaşmanın engellenmesi, beyaz bantta ise kısıtlanması istenmektedir. Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü'nün görüşünde muhtelif tarihlerde kıyı kanunu kapsamında onaylanan dolgu imar planlarının söz konusu plana aynen aktarılması istenmektedir. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün görüşünde ise Silivri Belediyesi tarafından hazırlattırılan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onanan "1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda planlama alanına ait ayrıntılı bilgilerin rapor niteliğinde yer aldığı ve planlama aşamasında raporda belirtilen hususlara bağlı kalınması istenmektedir.

Plan çalışması kapsamında plan kararlarını yönlendirici olması açısından analitik çalışmalar kapsamında Silivri Merkez Sahil Bölgesinde örnekleme dayalı ayrıntılı anket çalışmaları yapılmıştır. Elde edilen veriler planlama aşamasında değerlendirilmiş, üst ölçekli plan kararları ve analiz çalışmalarıyla birlikte plana en çok girdi veren çalışmalardan biri olmuştur.

Silivri Sahil Bölgesi için 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı amaç, hedef ve stratejileri doğrultusunda; 1/5000 ölçekli planda, kıyı bölgesinin yerleşme ve İstanbul ölçeğinde hizmet verebilecek kapasiteye çıkaracak düzenlemenin yapılması, yerleşim alanını kuzey güney hattında geçen ve Marmara Denizi'ne dökülen derelerin koruma alanlarının düzenlenerek muhtemel taşkınların kontrol altına alınması, kıyı alanlarında düzenlenecek rekreatif alanların yerleşimin iç kısımları ve diğer yeşil alanlar ile bağlantısının sağlanması, planlama alanı içerisinde yetkili kurumların görüşleri ile belirlenen Taşkın Alanları ve AJE alanlarında yapılaşmanın kontrol altına alınması, yerleşim içi ulaşım ağının sağlıklılaştırılması, diğer yerleşimler ile ulaşım entegrasyonunun sağlanması ve üst ölçekli plan kararlarından gelen kabul ve öngörüler göz önüne alınarak bölgede ihtiyaç duyulacak donatı alanlarının sağlanması hedeflenmiştir. Planlama alanında yapıdan arındırılması planlanan alanlarda, kamulaştırmanın yanında uygulama aracı olarak imar transferi yönteminin kullanılması ve uygun alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılması strateji olarak benimsenmiştir.

## **MER'İ PLANDAKİ DURUMU**

1. İlgi (f) itiraz yazısında bahsedilen Çamurlu Deresinin yeni güzergahı 10.12.2012 T.T.'li 1/5000 ölçekli Silivri Merkez Sahil Bölgesi Nazım İmar Planında kısmen Yeşil Alan, kısmen B1 Konut Alanı, kısmen 120 K/Ha Konut Alanı ve kısmen Açık ve Kapalı Spor Tesisi Alanında kalmaktadır.

2. İlgili (g) itiraz yazısında bahsedilen Boğluca Deresi Geçişi, Yayalaştırma ve Trafik Sirkülasyon Projesi Boğluca Deresinin Yapı Yaklaşma Sınırı içinde kalmaktadır.

### **DEĞERLENDİRME**

1. İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgili (f) itiraz yazısı ile 1/5000 ölçekli planın; Çamurlu Dere güzergahının sözkonusu yazının ekinde yer alan güzergahtaki gibi düzeltilmesi talebi; İSKİ'nin nihai Kurum Görüşü doğrultusunda yeni dere güzergahı 1/5000 ölçekli Nazım Planda kısmen 120 K/Ha Konut Alanı, kısmen B1 Konut Alanı, kısmen Yeşil Alan ve kısmen Açık ve Kapalı Spor Alanından çıkarılıp Dere Yapı Yaklaşma Sınırı ve Alanına alınmış, eski Dere Yapı Yaklaşma Sınırı ve Alanı ile bu alanın batısında kalan 15 metrelik yola kadar olan kısım Yeşil Alandan ve Transfer Alanı Sınırlarından çıkarılıp 120 K/Ha Konut Alanı ve B1 Konut Alanına alınarak yazımız ekindeki bilgi paftasındaki şekliyle düzeltilmesi uygun değerlendirilmektedir.

2. Ulaşım Planlama Müdürlüğünün ilgili (g) yazısı ile 1/5000 ölçekli planın; Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğünün 04.09.2012 tarihli raporuna göre hazırlanan Boğluca Deresi Geçişi, Yayalaştırma ve Trafik Sirkülasyon Projesi doğrultusunda düzeltilmesi talebi; sözkonusu Kurum Görüşü doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım Planda Boğluca Deresinin doğusundaki 20 metrelik yolun derenin batısına alınarak sözkonusu tarihi köprüden geçmeyecek şekilde yazımız ekindeki bilgi paftasındaki şekliyle düzeltilmesi uygun değerlendirilmektedir. "denilerek.

10.12.2012 onaylı Silivri Merkez Sahil Bölgesi Nazım İmar Planı'na yapılan ilgili (f) ve İlgili (g) itiraz yazıları ve Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli bilgi paftaları yazımızın ekinde olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Kanununun ilgili maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Silivri İlçesi, Merkez Sahil Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup söz konusu itirazlara ilişkin Şehir Planlama Müdürlüğü'nün görüş yazısının değerlendirme kısmında uygun görülen düzeltmelerin planlara işlenmesi bunların dışında kalan konularda ise meri 1/5000 ölçekli plan şartlarının muhafaza edilmesi 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:**  
174  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/844

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mahallesi, 3/15-6 pafta, 6756 ada, 2, 3, 4 parsellere ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plana itiraz hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-4427 sayılı yazısında;

“ İlgi : (a) 06.02.2013 gün, 137529-986 sayılı Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü yazısı ve eki.

(b) 07.02.2013 gün, S-1311 sayılı Başkanlık Oluru.

(c) 11.02.2013 gün, 2013-1684-1650-1527 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

(d) 15.02.2013 gün, 2013/454 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

(e) 04.03.2013 gün, 2357-43051 sayılı dağıtım yazımız.

(f) Pİ:05.04.2013 gün, 4427 sayılı dilekçe ve eki kroki.

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

**İTİRAZ:**

İlgi(f) itiraz dilekçesi ile askı süreci içerisinde Sultangazi İlçesi, Cebeci mahallesi, 3/15-6 pafta, 6756 ada, 2,3,4 parsellere ilişkin 15.02.2013 t.t.li 1/5000 -1/1000 ölçekli İmar Planlarına itiraz edilmiştir.

**MÜLKİYET:**

Başkanlığımızca yapılan tespitden; 6756 ada, 3 sayılı parsel 29.03.2010 edinme tarihi ile İBB adına kayıtlı olduğu ve 6697,61 m<sup>2</sup> alan kapladığı, 6756 ada, 2 sayılı parsel 29.03.2010 edinme tarihi ile İBB adına kayıtlı olduğu ve 84892,29m<sup>2</sup> alan kapladığı, 6756 ada, 4 sayılı parsel 29.03.2010 edinme tarihi ile İBB adına kayıtlı olduğu ve 29801,39,61 m<sup>2</sup> alan kapladığı görülmektedir.

**MEVCUT DURUM:**

Hava fotoğraflarından tasdik sınırı içerisinde kalan boş olduğu görülmektedir.

**MERİ PLANLARDAKİ DURUM:**

- Sultangazi İlçesi, Cebeci mahallesi, 3/15-6 pafta, 6756 ada, 2, 3, 4 parsellerin tasdik sınırı içerisinde kalan kısmı 24.01.2011-16.12.2011 t.t.li 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar planında kısmen İdari Tesis Alanında, kısmen Kapalı ve Açık Spor Alanında kalmakta iken 15.02.2013t.t.li 1/5000 ölçekli tadilat planı ile İdari Tesis Alanına alınmış olup plan notunda;

"1-Plan onama sınırı içerisindeki alan İdari Tesis Alanıdır.

2-Açıklanmayan hususlarda meri Sultangazi Nazım İmar planı ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." hükmü bulunmaktadır.

- 30.12.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar planında kısmen İdari Tesis Alanında, kısmen Kapalı ve Açık Spor Alanında, kısmen yol da kalmakta iken 15.02.2013t.t.li 1/1000 ölçekli tadilat planı ile kısmen İdari Tesis Alanında, kısmen 12m'lik yol alanına alınmış olup, plan notunda;

"1-Plan onama sınırı içerisindeki alan İdari Tesis Alanı ve Yol Alanıdır.

2-Açıklanmayan hususlarda meri Sultangazi Uygulama İmar planı ve İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir." hükmü bulunmaktadır.

**DEĞERLENDİRME:**

İlgi(a) Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü talebi doğrultusunda yazı eki krokide belirtilen şekilde plan teklifi hazırlanarak konu, ilgi(c) Başkanlık Katına yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi(d) kararı ile aynen uygun bulunarak 15.02.2013 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onanmıştır.

15.02.2013 tarihinde onaylanan Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mahallesi, 3/15-6 pafta, 6756 ada, 2, 3, 4 parsellere ilişkin 1/5000-1/1000 ölçekli İmar Planları ilgi (e) sayılı yazımızla dağıtımı yapılmış olup, 08.03.2013 / 08.04.2013 tarihleri arasında askıda bulunmaktadır.

Plan askı süresi içindeki Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mahallesi, 3/15-6 pafta, 6756 ada, 2, 3, 4 parsellere ilişkin ilgi(f) itiraz dilekçesinin de özetiyle; 15.02.2013 onanlı nazım ve uygulama imar planlarındaki idari tesis alanının 3 metre daraltılması ve 12 metrelik yolun 7 metreye düşürülmesi şeklinde itiraz edilmektedir.

Ancak söz konusu plan tadilatı Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü talebi doğrultusunda Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü yazı eki krokiye göre hazırlanmış olup, bahse konu parseller İBB mülkiyetinde olduğundan, teklife ilişkin Emlak Müdürlüğünün “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğinin uygulanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı” şeklinde görüşü bulunmaktadır. Dolayısıyla söz konusu tadilat Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü talebi doğrultusunda yapıldığından itiraza ilişkin Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü görüşünün alınması uygun olacaktır. ” Denilerek.

İlgi(f) itiraz dilekçesi ve eki yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin İlgi(g) Başkanlık Onayı ve Genelge, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-c maddesine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

#### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Sultangazi İlçesi, Uğur Mumcu Mahallesi, 3/15-6 pafta, 6756 ada, 2-3-4 parsellere ilişkin 1/5000-1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı itirazı incelenmiş olup Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'nün görüşü alındıktan sonra değerlendirilmek üzere 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:**  
175  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/704

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Çatalca, Kaleiçi, 306 ada, 9 parselle ilişkin 1/5000 ölç plan tadilatı teklifi.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 28/ 03 /2011 gün ve 2013-2831 sayılı yazısında;

“ İLGİ:a) İlgilisinin Planlama Müdürlüğünde 06.03.2013 tarih, 2831 sayı ile kayıtlı dilekçesi ve ekleri.

b) Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğünün, 05.03.2013 tarih, 417 sayılı yazısı.

c) İSKİ Genel Müdürlüğünün, 25.02.2013 tarih, 90427 sayılı yazısı.

d) İSKİ Genel Müdürlüğünün, 11.03.2013 tarih, 121369 sayılı yazısı.

e) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 tarih, S/89 sayılı Genelgesi ve 20.08.2004 tarih, S/90 sayılı Oluru.

**TALEP:**

Çatalca, Kaleiçi, 306 ada, 9 parselin parklar ve dinlenme alanında kalan kısmının akaryakıt istasyonu alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi, ilgi (a) dilekçe ve ekleri ile tarafımıza iletilmiştir.

**MÜLKİYET:**

İlgi (a) dilekçe eki teklif plan dosyasında yer alan, tapu senedi örneğinden, Çatalca, Kaleiçi, 306 ada 9 parselin 4.591,25 m<sup>2</sup> yüzölçümünde, Murat Egemen Pet.İnş.Tur.ve Gıda Tic. San. Ltd. Şti. adına kayıtlı olduğu 29.01.1997 tarihinde edinildiği anlaşılmaktadır.

**PLANLARDAKİ DURUM:**

Çatalca, Kaleiçi, 306 ada, 9 parselin, 25.02.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında, Akaryakıt İstasyonu Alanı ile kısmen parklar ve dinlenme alanında kaldığı,

08.11.2010 onanlı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planında, Akaryakıt İstasyonu Alanı ile kısmen park alanı ve yaya yolu alanında kaldığı görülmektedir.

**İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:**

Çatalca, Kaleiçi, 306 ada, 9 parselle ait, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatına ilişkin, İSKİ Genel Müdürlüğünün, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün, Kamulaştırma Müdürlüğünün, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğünün, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünün kurum görüş yazılarının bulunduğu görülmüştür.

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 22.01.2013 tarih, 76574-307 sayılı yazısı eki, 18.01.2013 tarih, UP2013-03/11 sayılı kararında;

“Ulaşım Kararı: Çatalca, Kaleiçi Mah. 306 ada 9 parselin, park alanında kalan kısmının Akaryakıt İstasyonu Alanına alınmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı, ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır.” denilmektedir.

İlgi (a) dilekçe eki, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2013 tarih, 145248-481 sayılı yazısı eki, 01.02.2013 tarih, UP2013-05/08 sayılı kararında;

“Ulaşım Kararı: Çatalca, Kaleiçi Mah. 306 ada 9 parselin, park alanında kalan kısmının Akaryakıt İstasyonu Alanına alınmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı, 12.02.2010 tarihli işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunduğu ve mevcutta çalışır durumda Akaryakıt İstasyonu yer aldığı belirlendiğinden;

- o Yola gerekli terklerin bedelsiz yapılması,
- o Trafik güvenliği açısından girişlerde yavaşlama ve çıkışlarda hızlanma ceplerinin yapılması,
- o Uygulama aşamasında giriş-çıkış hususunda UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu) kararı alınması,
- o Cephe-derinlik vb. hususlara ilişkin Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünden görüş alınması,

koşulları ile plan bütünlüğü içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

İlgi (a) dilekçe eki, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 21.01.2013 tarih, 161-13761 sayılı yazısında;



“...Söz konusu alanlar, Çatalca Belediyesince hazırlattırılıp, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 17.01.2011 tarihinde onaylanan İzzettin Mahallesi'ne ait olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına Esas Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Haritalarında kısmen "ÖA-5.1" (Önlemler Alanları-5.1) lejantlı alanda kalmaktadır. Ayrıca, bu haritalara ait raporda bu alanlar; "Şişme, oturma açısından sorunlu alanlardır. Parsel bazında zemin etüt çalışmaları yapılarak, rezidüel zon kaldırılmalı, yapı yükleri uygun görülecek uygun zemin kesitine taşınmalıdır. Birimlerin yüksek/çok yüksek şişme potansiyelli CH türü killerden oluştuğu gözlenmiş olup; şişme oturmalarda parsel bazlı etütlerde yapıdan gelecek yüklerle denetirilmeli, uygun zemin iyileşmeleri (yer altı sularının uzaklaştırılması, taşıyıcı zemin kesitinin suya doyurulması, sönmüş kireçle temel altının iyileştirilmesi, çevre drenajının sağlanması vb) uygulanmalı" denilmektedir. 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 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 Planı tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.”denilmektedir.

Kamulaştırma Müdürlüğü'nün, 24.01.2013 tarih, TN:65343-890 sayılı yazısında;

“İlgi dilekçe ile Çatalca İlçesi, 20K4D pafta 306 ada 9 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı tadilatına ilişkin dosyanın incelenerek kamulaştırma açısından görüşümüzün bildirilmesi talep edilmiştir. Konu incelenmiş olup, adı geçen taşınmazın Müdürlüğümüzde herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı gibi kamulaştırılması hususunda da alınmış bir Encümen Kararı rastlanmamıştır.”denilmektedir.

İlgi (a) dilekçe eki, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün, 08.02.2013 tarih, 307.02 (015-A5) 921/26942 sayılı yazısında;

“İlgi dilekçe ile; Çatalca İlçesi, 306 ada, 9 parselin "Akaryakıt İstasyonu Alanı" olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifine görüş bildirilmesi istenilmektedir. İlgi dilekçe ekleri ve işlem dosyasının tetkikinde; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasasından önce Çatalca İlçesi Belediye Meclisi kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında 306 ada, 9 parselin "Akaryakıt İstasyonu" lejantında kaldığı, Çatalca Belediyesince 01.05.1997 tarihli ve 1/25 sayılı İşyeri + Akaryakıt İstasyonu olarak yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği, 9 parsel ile İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nden 20.06.2001 tarih ve 5240/342 sayı ile Akaryakıt Satış ve Depolama alanı olarak düzenlenmiş açılma ruhsatı verildiği, Başkanlığımızca 22.07.2007 tarih ve 9954/2255 sayılı ruhsat ile devir yapıldığı, 03.05.2007 tarih 10052/2298 sayılı ruhsat ile LPG ilavesi de yapılarak Akaryakıt + LPG Otogaz Satış İstasyonu olarak yeniden ruhsat düzenlendiği, 5216 sayılı yasadaki sonradan Büyükşehir Belediyesince hazırlanan ve söz konusu parselinde içinde bulunduğu 25.02.2010 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 306 ada, 9 parselin kısmen 'Akaryakıt İstasyonu', kısmen 'Park Alanı' ve 08.11.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında da kısmen 'Akaryakıt İstasyonu', kısmen 'Park Alanı', kısmen de 'Yol Alanı' olarak düzenlendiği, İlgi dilekçe eki 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ile de söz konusu parselin meri planlarda park alanında kalan kısmı ile birlikte parselin tamamının "Akaryakıt İstasyonu Alanı" olarak yeniden düzenlendiği görülmüştür.

29.01.2013 tarihinde yapılan denetimde; unvan değişikliği nedeni ile Akaryakıt ve LPG Otogaz Satış ve Servis İstasyonu olarak 14.03.2011 tarih ve 2011/56 sayı ile Başkanlığımızca yeniden çalışma ruhsatı düzenlenen istasyonun, 306 ada, 9 parselin tamamı üzerinde kurulu olduğu, ancak faaliyette olmadığı, civarının boş olduğu, batıda Çatalca- Subaşı Kavşağı yolu, doğuda Şair Necmettin Halil Onan Bulvarına cephesinin olduğu, bu yollar üzerinde aynı yön ve güzergahta kurulu Akaryakıt +LPG istasyonu bulunmadığı, doğudaki yolun hemen karşısında istasyon ile aynı yön ve güzergahta bulunmayan kurulu, ancak faal olmayan istasyon bulunduğu tespit edilmiştir.

4591 m2 alanlı 306 ada, 9 parselin Müdürlüğümüzce uygulanmakta olan min. 40 metre cephe, min 25 metre derinlik, min 1400 m2 parsel alanı şartını sağladığı görülmüştür. 1/5000- 1/1000 ölçekli planlarda bir kısmı park alanında kalan ve plan değişikliği teklifi ile park alanında kalan kısmının da "Akaryakıt İstasyonu Alanı"na alınması istenilen 306 ada 9 parselin tamamı üzerinde istasyonun kurulu olduğu, 01.05.1997 tarihinde İşyeri + Akaryakıt İstasyonu olarak iskan belgesi düzenlendiği, 20.06.2001 tarihinden beri ruhsatlı olduğu görülmüştür. Söz konusu parsel batısı ve doğusu olmak üzere her iki yoldan cephe aldığından öncelikle Ulaştırma Daire Başkanlığının, teklif ile park alanı kaldırıldığından Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün ve ilgili diğer kurumların uygun görüşünün alınması, yapılacak plan çalışmalarında 11939-12820 sayılı TSE Standardına ve İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün ilgili mevzuatına ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 01.01.2005 tarihinde yürürlüğe giren Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 45. maddesine göre "Akaryakıt ve LPG İstasyonları arasındaki mesafeler, aynı yönde olmak üzere, şehirlerarası yollarda 10 km'den, şehir içi yollarda 1 km'den az olamaz." denildiğinden 1 km mesafe şartına uyulması

koşulları ile 1/5000 ölçekli planlarda 306 ada, 9 parselin tamamının "Akaryakıt İstasyonu Alanı" olarak yeniden düzenlenmesinde GSM Mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır."denilmektedir.

Yeşil Alan ve Tesisler Yapı Müdürlüğünün, 22.01.2013 tarih, 159 sayılı yazısı eki 21.01.2013 tarihli Komisyon Raporunda;

".....Üzerinde inşaat ruhsatlı ve yapı kullanma izin belgeli akaryakıt istasyonu bulunan bahse konu 4591,25 m<sup>2</sup>'lik 306 ada, 9 sayılı parselin "Park Alanı"nda kalan kısmının iptal edilerek, Akaryakıt İstasyonu Alanına ilave edilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı hususunda kurum görüşümüz sorulmaktadır.

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

İlgi (b), Yeşil Alan ve Tesisler Yapı Müdürlüğünün, 05.03.2013 tarih, 417 sayılı yazısı eki 05.03.2013 tarihli Komisyon Raporunda;

"Üzerinde inşaat ruhsatlı ve yapı kullanma izin belgeli akaryakıt istasyonu bulunan bahse konu 4591,25 m<sup>2</sup>'lik 306 ada, 9 sayılı parselin "Park Alanı"nda kalan kısmının iptal edilerek, "Akaryakıt İstasyonu Alanı"na ilave edilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı hususunda kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; 306 ada, 9 sayılı parsel için 19.04.1996 tarihli inşaat ruhsatı, 01.05.1997 tarihli yapı kullanma izin belgesi, İstanbul Valiliği Sağlık Müdürlüğünce Gayrisihhi Müesseseler Yönetmeliği kapsamında verilmiş çalışma ruhsatı ve GSM yönetmeliği kapsamında düzenlenen işyeri açma ve çalışma ruhsatı ile Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından Akaryakıt ve LPG Otogazı Bayilik Lisansı belgeleri bulunduğu görüldüğünden taşınmazın tamamının "Akaryakıt İstasyonu Alanı"na alınması komisyonumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.

İlgi (c), İSKİ Genel Müdürlüğünün, 25.02.2012 tarih, 90427 sayılı yazısında;

"İlgi yazı ile Çatalca İlçesi, Kaleiçi Mahallesi, 306 ada, 9 parsel sayılı yerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği yapılmak istendiğinden bahisle İdareміz görüşü talep edilmektedir. Söz konusu parsel ilgi yazıya ve ilgi yönetmelik esaslarına göre Büyükçekmece Havzası uzun mesafeli koruma alanında kalmaktadır. Ayrıca bahse konu saha ilgi Meclis Kararı ile onaylanan Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon Nazım ve İmar Plan sahalarında kalmaktadır.

İlgi yazı ekinde gönderilen taslak plan paftası ve plan notlarında yapılan incelemede aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

1. Bahse konu alan uzun mesafeli koruma alanında, meri planda kısmen Akaryakıt İstasyon Alanında kısmen de yeşil alanda kalmaktadır.
2. Yapılmak istenilen plan tadilatı ile söz konusu parselin yeşil alanda kalan kısmı Akaryakıt İstasyon Alanına alınmak istenmektedir.

İlgi yönergenin 10.5. maddesi "İdare uygulamalarında esas alınan planlarında 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." hükmündedir.

Netice olarak yapılmak istenilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişiklik taslağı yoğunluk artırıcı olduğundan ilgi yönetmelik ve ilgi yönerge hükümlerine göre İdareміzce uygun bulunmamıştır." denilmektedir.

İlgi (d), İSKİ Genel Müdürlüğünün, 11.03.2013 tarih, 121369 sayılı yazısında;

İlgi yazı ile Çatalca İlçesi, Kaleiçi mahallesi, 306 ada 9 parsel sayılı yerde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin İdareміz görüşü talep edilmektedir. Söz konusu talebe ilişkin ilgi yazımız ile gönderilen İdareміz görüşüne esas Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı görüşünde yapılan düzeltme (ilgi (i) yazı) üzerine plan değişiklik teklifine ilişkin aşağıdaki hususların dikkate alınması gerekmektedir.

İlgi yazıya göre bahse konu alan; B.Çekmece Havzası uzun mesafeli koruma alanında kısmen ilgi ve İBB Meclis kararı ile onaylanan Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı sınırları içinde kalmaktadır. İdareміz Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığının ilgi yazısında;

Söz konusu Plan Tadilatı Teklifine İlgi yazımız ile Başkanlık görüşümüz verilmiş olup, plan tadilatı teklifine ait plan notlarında plan onay tarihi 25.02.2010 olarak belirtildiği ve Harita işleri Müdürlüğü'nün ilgi yazısında 15.12.2009 olarak verildiğinden ilgi Başkanlık görüşümüz oluşturulduğu; ancak ilgili Şehir Plancısı tarafından yapılan ikaz sonucunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi, imar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Müdürlüğünden alınan bilgi neticesinde 15.12.2009 tarih ve 2496 sayılı İ.B.B Meclis Kararı ile onaylanan Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planının Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onay tarihinin 25.02.2010 olduğu ve iki farklı plan gibi algılanan planların esasen aynı plan olduğunun öğrenildiği ifade edilerek, söz konusu plan tadilatı ilgi yönetmelik ve ilgi yönerge hükümlerine göre yeniden değerlendirildiği belirtilmektedir. Buna göre;

İlgi yönetmeliğin 6.9.C maddesi "Kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları hariç, konut dışı yapılaşmalarda KAKS: 0.2S değeri aşılamaz." hükmündedir.

İlgi yönergenin 10.5 maddesi "İdare uygulamalarında esas alınan Planlarında, 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." hükmündedir.

Teklif edilen plan tadilatında;

1. Bahse konu alan Mer'i planda kısmen Akaryakıt kısmen yeşil alanda kalmaktadır.
2. Plan tadilatı teklifinde alanın tamamı Akaryakıt İstasyonu Alanı olarak önerilmektedir
3. Plan notlarınının 6. Maddesinde "Açıklanmayan hususlarda meri 25.02.2010 onaylı Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı şartları ve İstanbul İmar yönetmeliği hükümleri geçerlidir." hükmü getirilmiştir.
4. İlgi İBB karar ile onaylanan 1/5000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında Akaryakıt İstasyonlarında Emsal: 0.25 yapılaşma değeri verilmiş olduğu görülmüştür.
5. Teklif edilen plan tadilatında mert plan hükümleri geçerlidir şeklinde ifade edildiğinden yönetmeliğin izin verdiği 0.25 değeri aşılmamakta olup ilgi yönergenin 10.5 maddesine uygundur.

Netice olarak; Çatalca İlçesi, Kaleiçi mahallesi, 306 ada 9 parsel sayılı yerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Teklifi ilgi yönetmeliğe ve ilgi yönergeye göre İdaremiz Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığınca uygun bulunmuştur.

Buna ek olarak;

1. Söz konusu plan sahası ile ilgili, mevcut ve planlanan (içmesuyu, atıksu) tesislerimize ait bilgiler ve yazımız ekinde gönderilmektedir. Söz konusu hatların geçtikleri güzergahların imar yolu olarak korunması gerekmektedir.
2. Ana İsale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimizin bulunması halinde; bu tesislerin deplase bedelleri karşılanmalı ve ne şekilde deplase edileceğine dair tarafınızca yapılacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi ve projeler hazırlanmadan önce İdaremizle mutabakat sağlanması gerekmektedir.
3. Akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atıksu borularımızın zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile borularımız eksenini arasında en az 7 m. yapı yaklaşma sınırı bırakılması gerekmektedir.
4. Atıksu bağlantı projesi İdaremiz İlgili Abone İşleri Dairesi Başkanlığına bağlı Şube Müdürlüğüne onaylatılmalı, GSM görüşü aşamasında yine idaremiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının görüşü alınmalıdır
5. Atıksu deşarjında "Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği" gereğince, Akaryakıt İstasyonu için arıtma tesisi ihtiyacının ilgili Birimce bildirilmesi halinde topoğrafik yapıya uygun yeterli boş alan bırakılmalıdır."denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME - SONUÇ :

İlgi (a) dilekçede; söz konusu parsel, 1985 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre düzenleme ortaklık payları alınarak düzenleme yapıldığı, 306 ada, 3, 4, 5, 6, 7 parsellerin tevhidinden oluşan 306 ada 9 parsel, ilgili plana göre ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenerek İstanbul Valiliği Sağlık Müdürlüğüne Gayrisihhi Müesseseler Yönetmeliği kapsamında verilmiş Çalışma ruhsatı, yine 5216 sayılı Büyükşehir Belediye yasası ile ilçenin Büyükşehir sınırlarına dahil edilmesinden sonra Büyükşehir Belediye Başkanlığınca GSM yönetmeliği kapsamında düzenlenen işyeri açma ve çalışma ruhsatı ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından Akaryakıt ve LPG Otogazı Bayilik Lisansı belgeleri düzenlendiği, 25.02.2010 onanlı 1/5000 ölçekli planda parselin bir kısmının park alanına alındığı, daha önce DOP kesintisine tabi olan parsel yeniden düzenleme yapılamayacağı ve bunun da kamuya külfet getireceği hususları ifade edilerek, 306 ada, 9 parselin park alanında kalan kısmının akaryakıt istasyonu alanına alınması hususunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi tarafımıza iletilmiştir.

İlgi (a) dilekçe eki, Çatalca, Kaleiçi, 306 ada, 9 parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı incelendiğinde; parselin park alanında kalan kısmının iptal edilerek Akaryakıt İstasyonu Alanına alındığı, teklifin 25.02.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı paftaları üzerine hazırlandığı, 1/5000 ölçekli teklif plana ilişkin;

1. Plan onama sınırı, Çatalca İlçesi, Kaleiçi Mahallesi, 20 K-4D pafta, 306 ada, 9 sayılı parsel sınıridir.
2. Plan onama sınırı içinde kalan alan Akaryakıt İstasyonu Alanıdır.
3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmadan ve kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınacak ve önerilen tedbirlere uyulacaktır.

5. Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanacak ve raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Açıklanmayan hususlarda, mer'î 25.02.2010 onaylı Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı şartları ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

şeklinde plan notları düzenlendiği görülmüştür.

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile tarafımıza iletilen Çatalca, Kaleiçi, 306 ada, 9 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile parselin parklar ve dinlenme alanında kalan kısmının Akaryakıt İstasyonu alanına alınmasına ilişkin teklifin, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünce ve Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünce şartlı uygun bulunduğu, Ulaşım Planlama Müdürlüğünün nihai görüşünde, teklifin plan bütünlüğü içerisinde değerlendirilmesinin uygun olduğu, İSKİ Genel Müdürlüğünün nihai görüşünde, havza yönünden uygun bulunduğu, altyapı yönünden şartlı uygun bulunduğu, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğünün nihai görüşünde, 19.04.1996 tarihli inşaat ruhsatı, 01.05.1997 tarihli yapı kullanma izin belgesi, İstanbul Valiliği Sağlık Müdürlüğünce Gayrisihhi Müesseseler Yönetmeliği kapsamında verilmiş çalışma ruhsatı ve GSM yönetmeliği kapsamında düzenlenen işyeri açma ve çalışma ruhsatı ile Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından Akaryakıt ve LPG Otogazı Bayilik Lisansı belgeleri bulunduğu görüldüğünden taşınmazın tamamının Akaryakıt istasyonu alanına alınmasının uygun bulunduğu görülmekte olup, söz konusu teklifin mer'î 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre, park alanı donatısını azaltıcı, inşaat alanını ve akaryakıt istasyonu alanını artırıci nitelikte olduğu görülmektedir.” Denilerek.

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile ilgili kurum görüşleri ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ekte olup, yazımız ve eklerinin ilgi (e) 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:** Çatalca İlçesi, Kaleiçi 306 ada 9 parselde kayıtlı yere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup, parsel üzerinde Ruhsat Denetim Müdürlüğü'nden 03.05.2007 tarih 10052/2298 sayı ile çalışma ruhsatı alınmış faal durumda akaryakıt istasyonu bulunduğu görüldüğünden 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:**  
176  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/765

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

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

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-3900 sayılı yazısında;

" İlgil: (a)25.03.2013 gün, 531-427263-2518 sayılı Sultangazi Belediye Başkanlığı yazısı ve eki teklif plan paftaları.

(b) 20.02.2013 gün ve 190530-649 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün yazısı.

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

**TALEP:**

İlgil(a) yazı ile; Sultangazi İlçesi, 16.12.2011t.t.li 1/5000 ölçekli tadilat planı plan notlarına "Cebeci Mahallesi, 6756 ada 1 parselde İsmetpaşa Mahallesi 4583 ada 4 parselde, Sultançiftliği Mah., 202 parselde, 50. Yıl Mah., 2117 ada 23 parselde, 50. Yıl Mah. 2615 ada 11 parselde bulunan Belediye Hizmet Alanında satışa konu edilemeyen ancak kiralanabilecek ticari fonksiyonlar yer alabilir. " plan notunun ilave edilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgil(a) yazı ile 5216 sayılı yasanın 7b maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

**MÜLKİYET:**

İlgil (a) yazı ekinde mülkiyete ilişkin herhangi bir bilgi bulunmamakla birlikte, tapu sorgulama programından; 6756 ada 1 parsel 33229.91m2 olup mülkiyeti Sultangazi Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne, 4583 ada 4 (yeni 1-2 parseller) parsel 4514,35m2 olup mülkiyeti Sultangazi Belediyesine, 2117 ada 23 parsel 3903m2 olup mülkiyeti Sultangazi Belediyesine, 2615 ada 11 parsel 5440,33m2 olup mülkiyeti Sultangazi Belediyesine, 202 parsel 2380 m2 Şahıs adına kayıtlı olduğu görülmektedir.

**MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU:**

24.01.2011-16.12.2011-13.08.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Tadilat Nazım İmar Planı'nda; 6756 ada 1 parsel kısmen Belediye Hizmet Alanı'nda kısmen 20.00m'lik yol alanında,

24.01.2011-16.12.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı'nda; 4583 ada 4 (yeni 1-2 parseller) parsel Belediye Hizmet Alanı'nda ve Enerji Nakil hattı koruma kuşağında, 2117 ada 23 parsel, 2615 ada, 11 parsel ve 202 parsel Belediye Hizmet Alanı'nda kalmakta olup, plan notunda;

"Belediye Hizmet Alanları: Bu alanlarda; mahalle yerleşmesine hizmet edebilecek nitelikte sosyal tesis, halk eğitim, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri ve belediye hizmet birimleri, pazar alanları, kurban kesim yerleri ayrı ayrı ya da birlikte yer alabilir. Ayrıca; açık alan kullanımı gerektiren kullanımlar (garaj, şantiye, su deposu v.b.) yer alabilir. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır."

30.12.2011-18.11.2012t.t.li 1/1000 ölçekli tadilat Planında; 6756 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı'nda,

30.12.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında; 4583 ada 4 (yeni 1-2 parseller) parsel Belediye Hizmet Alanı'nda ve Enerji Nakil hattı koruma kuşağında, 2117 ada 23 parsel, 2615 ada, 11 parsel Belediye Hizmet Alanı'nda ve 202 parsel Belediye Hizmet Alanı'nda kalmakta olup, plan notunda;

"Belediye Hizmet Alanları: Bu alanlarda; mahalle yerleşmesine hizmet edebilecek nitelikte sosyal tesis, halk eğitim, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık

gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri ve belediye hizmet birimleri, pazar alanları, kurban kesim yerleri ayrı ayrı ya da birlikte yer alabilir.” hükmü bulunmaktadır.

### **KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ:**

-Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 20.02.2013 gün ve 190530-649 sayılı yazısında; 24.01.2011 t.t.'li 1/5.000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı, 16.12.2011 t.t.'li 1/5000 ölçekli Tadilat Planı ve 30.12.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında, Belediye Hizmet Alanlarında ticari fonksiyonların yer alabilmesine ilişkin bir plan notu bulunmadığı belirtilerek, 16.12.2011 t.t.'li 1/5000 ölçekli Tadilat Planı Plan Notlarına ve 30.12.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı Plan Notlarına "Cebeci Mahallesi, 6756 ada 1 parselde, İsmetpaşa Mahallesi 4583 ada 4 parselde, Sultancıftlığı Mahallesi 202 parselde, 50. Yıl Mahallesi 2117 ada 23 parselde, 50. Yıl Mahallesi 2615 ada 11 parselde bulunan Belediye Hizmet Alanında satışa konu edilmeyen ancak kiralanabilecek ticari fonksiyonlar yer alabilir." plan notunun ilave edilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000-1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifleri; Belediye Hizmet Alanının içereceği fonksiyonların yanında ticari fonksiyonların da yer almasının ulaşım taleplerini arttırarak ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı belirtilmektedir.

-İlgi(a) yazı ekinde;

-Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 13.03.2013 gün ve 2444-49742 sayılı yazısında; İlgi yazı ile bahsi geçen plan notunun ilave edilmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

-Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 19.02.2013 gün ve 385-32529 sayılı yazısında; "Plan notunun uygulanacağı alanın öncelikle, yetkili makamlar tarafından onaylanmış Jeolojik Yerleşime Uygunluk çalışmalarında "YU(Uygun Alanlar) veya ÖA-YÖ(Önlemlen Alanlar)" lejantlı sınırlar içerisinde kalıyor olması,

- Planlama çalışmalarında; 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 görüldü belirtilmektedir.

-İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 22.03.2013 gün, 145894 sayılı yazısında; Söz konusu plan notu değişikliğini içeren 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan tadilatı teklifleri hakkında bir sakınca görülmediği belirtilmektedir.

### **DEĞERLENDİRME:**

İlgi (a) yazı ile; Sultangazi İlçesi, 16.12.2011t.t.li 1/5000 ölçekli tadilat planı plan notlarına "Cebeci Mahallesi, 6756 ada 1 parselde İsmetpaşa Mahallesi 4583 ada 4 parselde, Sultancıftlığı Mah., 202 parselde, 50. Yıl Mah 2117 ada 23 parselde, 50. Yıl Mah. 2615 ada 11 parselde bulunan Belediye Hizmet Alanında satışa konu edilemeyen ancak kiralanabilecek ticari fonksiyonlar yer alabilir. " plan notunun ilave edilmesine 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 F21C12D paftası üzerine hazırlandığı ve bu pafta incelendiğinde; F21C12D paftasında;

"18.04. "Belediye Hizmet Alanları: Bu alanlarda; mahalle yerleşmesine hizmet edebilecek nitelikte sosyal tesis, halk eğitim, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri ve belediye hizmet birimleri, pazar alanları, kurban kesim yerleri ayrı ayrı ya da birlikte yer alabilir. Ayrıca; açık alan kullanımı gerektiren kullanımlar (garaj, şantiye, su deposu v.b.) yer alabilir. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır." plan notuna,

“Cebeci Mahallesi, 6756 ada 1 parselde İsmetpaşa Mahallesi 4583 ada 4 parselde, Sultançiftliği Mah., 202 parselde, 50. Yıl Mah 2117 ada 23 parselde, 50. Yıl Mah. 2615 ada 11 parselde bulunan Belediye Hizmet Alanında satışa konu edilemeyen ancak kiralanabilecek ticari fonksiyonlar yer alabilir.” ifadesinin eklendiği görülmektedir.

Söz konusu teklif hakkında; Kamulaştırma Müdürlüğü’nün, İSKİ Genel Müdürlüğü olumlu, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün şartlı olumlu görüşü bulunmaktadır.

Ulaşım Planlama Müdürlüğü’nün yazısında; Belediye Hizmet Alanının içereceği fonksiyonların yanında ticari fonksiyonların da yer almasının ulaşım taleplerini arttırarak ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı belirtilmektedir.

16.12.2011t.t.li 1/5000 ölçekli bölge plan notunda Belediye Hizmet Alanlarında mahalle yerleşmesine hizmet edebilecek nitelikte sosyal tesis, halk eğitim, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri ve belediye hizmet birimleri gibi kamu hizmetine yönelik kamuya ait birimler yapılabilecekken ancak teklif ile Belediye Hizmet Alanlarında ticari fonksiyonlar verilerek kamu kullanımına ait alanların özel kullanıma verileceği, dolayısıyla kamu kullanımına yönelik donatı alanlarının azaltılacağı veya kaldırılacağı görülmektedir. Bunun yanında teklif plan notuna göre; tüm parselde ticari fonksiyon yapılabilecek olup, ticari fonksiyonlara ilişkin fonksiyon açılımının yapılmadığı görülmektedir. Ayrıca teklife konu parsellerin çevre yapılanmaları incelendiğinde; ticaret ve konut fonksiyonları bulunmasına rağmen teklif ile donatı alanı olan Belediye Hizmet Alanlarına ilişkin ticari fonksiyonların yapılabileceği görülmektedir. “denilerek.

Sultangazi İlçesi, 16.12.2011 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(c) 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 “Cebeci Mahallesi 6756 ada 1 parselde yer alan BHA’da Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1.bodrum katta ticari birimler yapılabilir, emsale dahil değildir. 6756 ada 1 parselde zemin üzerindeki katlarda toplam alanı 500m<sup>2</sup>’yi geçmeyecek şekilde ticari birimler yapılabilir. İsmetpaşa Mahallesi, 4583 ada 4 parsel, Sultançiftliği Mahallesi, 202 parsel, 50. Yıl Mahallesi, 2615 ada 11 parsel ve 2117 ada 23 parselde yer alan BHA’da parsel alanının %5’ini geçmeyecek şekilde ticari birimler yapılabilir. BHA’da yapılan ticari birimler satışa konu edilemez.” Şeklinde yeniden 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  
KARARA KATILMIYORUM.

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

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



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

**Rapor No:**  
177  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/800

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Güngören İlçesi, Gençosman Mah. 334 ada 2 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-4246 sayılı yazısında;

“ İLĞİ: a)20.03.2013 gün ve 2013-643-997-2721-7650 sayılı Güngören Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve eki 08.02.2013 gün ve 2013/12 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, Gençosman Mah. 334 ada 2 parselin Belediye Hizmet Alanına alınmasına ilişkin 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, Gençosman Mah. 334 ada 2 parselin 2914,41 m<sup>2</sup> büyüklüğünde maliye hazinesi mülkiyetinde olduğu ve 12.10.1998 tarihinde edinildiği görülmüştür.

**MEVCUT DURUM**

Hava fotoğraflarından; Güngören İlçesi, Gençosman Mah. 334 ada 2 parselde herhangi bir bina bulunmadığı görülmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUMU**

Güngören İlçesi, 02.02.2001 onanlı 1/5000 ölçekli Güngören I.Etap Revizyon Nazım İmar Planında 334 ada 2 parsel “Otopark Alanı” lejantında kalmakta iken Güngören Belediyesi tarafından gelen parselin otopark alanından çıkarılarak belediye hizmet alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli tadilat teklifi Büyükşehir Belediye meclisinin 12.10.2012 tarih 2165 sayılı karar ile tadilen uygun görülmüş olup, 15.10.2012 tarihinde onanmış ve parsel “Belediye Hizmet Alanı”na alınmıştır.

İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi başkanlığınca söz konusu tadilat planına itiraz edilmiş akabinde İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 14.03.2013 tarih ve 587 sayılı karar alınmıştır. Söz konusu meclis kararında “...BHA'da ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projesine göre katlı otopark yapılabilir.” şeklindeki plan notunun 15.10.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli plana eklenmesi, bunun dışında kalan konularda 15.10.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli plan hükümlerinin korunması uygun görülmüştür.”denilmekte olup plan onay ve dağıtım aşamasındadır.

18.02.2005 onanlı 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama İmar Planında Gençosman Mahallesi, 334 ada 2 parsel Otopark alanı'nda kalmaktadır.

**İLÇE MECLİS KARARI**

İlgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen 08.02.2013 gün ve 2013/12sayılı Güngören Belediyesi İlçe Meclis Kararı'nın Komisyon Görüşü bölümünde; “söz konusu plan teklifi, teknik ve sosyal donatı standardını arttırdığı için müdürlüğünden geldiği şekliyle uygun görülmüştür..”denilerek ilçe belediye meclisince oybirliği ile kabul edilmiştir.

**KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

Teklifeye 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 16.07.2012 gün ve 2012-365633 sayılı yazısında; 5 maddelik teknik görüş bildirildiği görülmektedir.



İlgi (a) yazı eki Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 24.07.2012 gün, 2012-807110-2763 sayılı yazısında;

“Güngören ilçesi, Genç Osman Mahallesi, 334 ada 2 parselin “Otopark Alanı”ndan” “Belediye Hizmet Alanı”na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifleri; söz konusu alanın Ulaşım planlama müdürlüğünün otopark yatırımları arasında bulunması ve bölgede otopark alanına ihtiyaç duyulması sebebiyle bölgesel otopark alanına ihtiyaç duyulması sebebiyle bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır.”denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 09.07.2012 gün, 2012- 1381-134562 sayılı yazısında;

“..sonuç olarak yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların 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 ve 1/1000 ölçekli U.İ.Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.”denilmektedir.

### DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

Güngören İlçesi, 02.02.2001 onanlı 1/5000 ölçekli Güngören I.Etap Revizyon Nazım İmar Planında 334 ada 2 parsel “Otopark Alanı” lejantında kalmakta iken Güngören Belediyesi tarafından gelen parselin otopark alanından çıkarılarak belediye hizmet alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli tadilat teklifi Büyükşehir Belediye meclisinin 12.10.2012 tarih 2165 sayılı karar ile tadilen uygun görülmüş olup, parsel “Belediye Hizmet Alanı”na alınmıştır.Söz konusu meclis kararında “...söz konusu teklif bir donatı alanının başka bir donatı alanına alınmasına yönelik olduğundan “1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz “ plan notunun ilavesiyle tadilen uygun görülmüştür. Söz konusu plan tadilatı 15.10.2012 tarihinde onanarak, 20.12.2012-21.01.2013 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.

İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi başkanlığınca söz konusu tadilat planına askı süresi içerisinde parselin Otopark Alanı olarak muhafaza edilmesi için itiraz edilmiş akabinde İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 14.03.2013 tarih ve 587 sayılı karar alınmıştır. Söz konusu meclis kararında “...BHA’da ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projesine göre katlı otopark yapılabilir.” şeklindeki plan notunun 15.10.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli plana eklenmesi, bunun dışında kalan konularda 15.10.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli plan hükümlerinin korunması uygun görülmüştür.”denilmekte olup plan onay ve dağıtım aşamasındadır.

334 ada 2 parsel ile ilişkin teklif 1/1000 uygulama imar plan tadilatı; 18.02.2005 t.tli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına, F21C23B4D, F21C23A3C,F21C23A3B ve F21C23B4A paftaları üzerine işlendiği, Teklife ilişkin

“1-Güngören , Gençosman mahallesi, 334 ada 2 parselin 18.02.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Güngören Uygulama imar planında imar istikamet sınırı içerisinde kalan kısmının otopark olan fonksiyonunun belediye hizmet 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 plan hükümleri ile yürürlükteki mevzuat hükümleri geçerlidir.”

şeklinde plan notları getirildiği görülmüş olup F21C23A3B paftası üzerinde fazladan bir Otopark sembolü yazıldığı dolayısıyla pafta üzerinde bu ibarenin iptal edilmesi gerekmektedir.

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

Söz konusu parsel ile ilişkin 14.03.2013 tarih ve 587 sayılı meclis kararı gereği hazırlanan 1/5000 ölçekli plan tadilatı, onay ve dağıtım aşamasında olduğu ve söz konusu plan tadilatıyla “BHA’da ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projesine göre katlı otopark yapılabilir” plan notu getirildiği ancak teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğinde 14.03.2013 tarih ve 587 sayılı meclis kararıyla getirilen plan notunun hüküm olarak konulmadığı dolayısıyla bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar planına aykırılık teşkil etmemesi açısından teklife “BHA’da ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projesine göre katlı otopark yapılabilir.” plan notu eklenmesi gerekmektedir. ” 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 İLÇESİ, GENÇOSMAN MAHALLESİ, 334 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ İNCELENMİŞ OLUP, SÖZ KONUSU TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANMIŞ OLUP “BELEDİYE HİZMET ALANI’NDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.” PLAN NOTUNUN İLAVE EDİLMESİYLE KOMİSYONUMUZCA TADİLEN 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:**  
178  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/848

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy, 29 pafta 10680, 10681 ve 10682 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli plan tadilatı teklifi.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-3811 sayılı yazısında;

“ İLĞİ:a)21.03.2013 gün ve 2013-338-584871-08320 sayılı Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve ekleri.

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

**TALEP**

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile Sefaköy 29 pafta 10680, 10681 ve 10682 sayılı parseller ile kadastral yolun Belediye Hizmet Alanı ve Dini Tesis Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi gereği için tarafımıza iletilmiştir.

**MEVCUT DURUM**

Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy 29 pafta 10680, 10681 ve 10682 sayılı parsellerde Cami- Öğrenci Yurdu ve Aile Sağlığı Merkezi Binası bulunmaktadır.

**MÜLKİYET**

Yapılan incelemede; Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy, 29 pafta, 10680 sayılı parselin 485,79 m<sup>2</sup>, 29 pafta, 10681 sayılı parselin 777,47 m<sup>2</sup>, 29 pafta, 10682 sayılı parselin 2097,93 m<sup>2</sup> yüzölçümünde toplam 3360,70 m<sup>2</sup> yüzölçümünde Küçükçekmece Belediyesi mülkiyetinde olduğu,21.05.1997 tarihinde edinildiği görülmüştür.

**PLANLARDAKİ DURUMU**

Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy, 29 pafta, 10680 ve 10681 parseller 18.08.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sefaköy Revizyon Nazım İmar Planında ve 22.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sefaköy Uygulama İmar Planında “Sağlık Tesisi Alanı”nda kalmaktadır.

Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy, 29 pafta, 10682 parsel 18.08.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sefaköy Revizyon Nazım İmar Planında ve 22.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sefaköy Uygulama İmar Planında “Dini Tesis Alanı”nda kalmaktadır.

**KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

Teklifeye ilişkin işlem dosyasında; Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Küçükçekmece Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, Sağlık Bakanlığı Sağlık Yatırımlar Genel Müdürlüğü İnşaat ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın kurum görüşleri bulunmakta olup, bu görüşler aşağıda belirtildiği şekildedir;

İlgi a) yazı eki Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün, 18.12.2012 gün ve 2012-2494-234345 sayılı 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, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 ölç. N.İ. Plan tadilatı ve 1/1000ölç. U.i.Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

İlgi a) yazı eki Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün, 16.01.2013 gün ve 2013-56592-257 sayılı yazısında;

“KARAR: Küçükçekmece İlçesi, Tevfikbey Mahallesi, 10681 ve 10682 parseller ile kadastral yol alanının bir kısmının “Dini Tesis Alanı”; 10680 parsel, 10681 ve 10682 parseller ile kadastral yol alanının bir kısmının ise “Belediye Hizmet Alanı”na ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifinin;

- Mer'i plandaki imar yollarına gerekli terklerin yapılması,
- Teklife konu "Dini Tesis Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı"nın otopark alanı ihtiyacının İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde çözümlenmesi,
- Teklife konu Alanın ulaşım aksları ile çevrili yapı adası konumunda olduğu belirlendiğinden, teklife konu alanın cepheli olduğu yollardan min.10m çekme mesafesi bırakılması koşullarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur." denilmektedir.

İlgi a) yazı eki İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 27.12.2012 gün ve 2012-634857 sayılı yazısında;

"Söz konusu plan sahası dahilindeki mevcut içmesuyu, mevcut atıksu hatlarımızı gösteren pafta fotokopileri yazımız ekinde gönderilmekte olup; içmesuyu isale hatlarımız ile şebeke hattımız dikkate alınarak geçtiği güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır." denilerek 5 madde halindeki görüş tarafımıza iletilmiştir.

İlgi a) yazı eki Sağlık Bakanlığı, Sağlık Yatırımlar Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 04.03.2013 gün ve 2013-72492933 sayılı yazısında;

"... bahsi geçen alanda Aile Sağlığı Merkezi dışında herhangi bir yatırım planlamamızın bulunmadığı, aile sağlığı merkezi için ise mevcut aile sağlığı merkezi oturma alanı ve etrafında sirkülasyon alanı kadar bir alanın "Sağlık Tesis Alanı" olarak ayrılması kaydıyla, Sefaköy 29 pafta 10680,10681 ve 10682 sayılı parsellerin Belediye Hizmet Alanı ve Dini Tesis Alanı olarak düzenlenmesi mülkiyetin Belediyenize ait olmasından dolayı Genel Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." denilmektedir.

İlgi a) yazı eki Küçükçekmece Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğünün 15.01.2013 gün ve 2013-215-59 sayılı yazısında;

"Söz konusu alanda plan tadilatı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile Sağlık Tesis Alanında kalan Sefaköy 29 pafta 10680 parselin Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Tesis Alanı'nda kalan 29 pafta 10681 parselin Dini Tesis Alanı, Dini Tesis Alanında kalan 10682 sayılı parselin Belediye Hizmet Alanı ve Dini Tesis Alanı ile kadastral yolun Belediye Hizmet Alanı ve Dini Tesis olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifine plan notları olarak;

"1-Plan onama sınırı 10680, 10681 ve 10682 sayılı parseller ile kadastral yolu kapsamaktadır.

2-Plan onama sınırı içindeki alan Belediye Hizmet Alanı ve Dini Tesis Alanıdır.

3-Belediye Hizmet Alanında belediyeye ait hizmet birimleri ve sağlık tesisleri ile kütüphane, sergi, konferans salonları gibi kültürel tesisler ve meslek edinme kursları, halk eğitim merkezi, kreş, öğrenci yurdu gibi sosyal tesisler yer alabilir.

4-Açıklanmayan hususlarda meri plan hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notlarının getirildiği görülmüştür.

İlgi (a) dilekçe eki teklife ilişkin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün şartlı olumlu, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün şartlı, Sağlık Bakanlığı, Sağlık Yatırımlar Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın ve Küçükçekmece Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğünün olumlu görüşleri bulunmaktadır.

Yapılan incelemede; meri planda Dini Tesis Alanı ve Sağlık Tesis Alanı donatılarının yeni bir düzenleme yapılarak Dini Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak yeniden düzenlendiği ve "Belediye Hizmet Alanında belediyeye ait hizmet birimleri ve sağlık tesisleri ile kütüphane, sergi, konferans salonları gibi kültürel tesisler ve meslek edinme kursları, halk eğitim merkezi, kreş, öğrenci yurdu gibi sosyal tesisler yer alabilir." hükmünün getirildiği,

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 23.11.2012 gün ve 2012-6926-558666 sayılı yazısında; Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy 29 pafta 10680, 10681 ve 10682 sayılı, mülkiyeti Küçükçekmece Belediyesi, adına kayıtlı taşınmazlar üzerinde bulunan dernek binası, cami ve sağlık ocağı binalarının yapılan testler neticesinde yenilenmesi gerektiği, söz konusu taşınmazlarda gereken plan çalışmaları yapılarak, kamu yararına faaliyette bulunan, Türkiye Eğitim ve Kültüre Hizmet Derneği ile birlikte bu alanda ortak proje yapılması ve yapılacak cami, sağlık ocağı, sosyal ve kültürel tesis inşaatlarının Türkiye Eğitim ve Kültüre Hizmet Derneğine 30 (otuz) yıl süre ile bedelsiz tahsis edilmesinin talep edildiği ve bu kapsamda plan çalışması yapılması için Plan ve Proje Müdürlüğü'nden talepte bulunulduğu, bu talep doğrultusunda İlçe Belediye Başkanlığınca ilgi (a) yazı eki teklifin hazırlandığı görülmektedir. İlgi (a) yazı eki, Sağlık Bakanlığı, Sağlık Yatırımlar Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın görüş yazısında; "... bahsi geçen alanda Aile Sağlığı Merkezi dışında herhangi bir yatırım planlamamızın bulunmadığı, aile sağlığı merkezi için ise mevcut aile sağlığı merkezi oturma alanı ve etrafında sirkülasyon alanı kadar bir alanın "Sağlık Tesis Alanı" olarak ayrılması kaydıyla, Sefaköy 29 pafta 10680,10681 ve 10682 sayılı parsellerin Belediye Hizmet Alanı ve Dini Tesis Alanı olarak düzenlenmesi mülkiyetin Belediyenize ait olmasından dolayı Genel Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." denilmekte olup, teklif ile

önerilen Belediye Hizmet alanında yaklaşık 500m2 büyüklüğündeki alanın Sağlık Bakanlığı, Sağlık Yatırımlar Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda "Sağlık Tesis Alanı" olarak ayrılmasının Sağlık Tesis Alanı donatısının hem büyüklüğünün belirlenmesi hem de ilgili yatırımcı kurum ve kuruluş olan Sağlık Bakanlığı kurum görüşünü karşılayacak olması bakımından uygun olacağı görülmektedir." Denilerek.

İlgi(a) dilekçe ve eki 1/5000 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 maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy 29 pafta, 10680, 10681 ve 10682 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup, 3 nolu plan notuna "Sağlık Tesis Alanı'nın fonksiyon sınırları ile ilgili düzenleme 1/1000 ölçekli planlarda yapılacaktır." İbaresinin 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

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



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

**Rapor No:**  
179  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/640

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1, 1251 ada 11 parseller, 1288 ada 3 parsel güneyindeki terkinli alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 11/ 03 /2013 gün ve 2013-2966 sayılı yazısında;

"İLGİ: a) KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 07.03.2013 gün ve 401/3005/1789/13 sayılı yazısı ve ekleri.

b) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.8.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP:**

KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ilgi (a) yazı ve ekleri ile; Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parsel, 1251 ada 11 parsel ile 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alana ilişkin mer'i Nazım İmar Planı şartlarının, 1266 ada 1 parselin "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı", 1251 ada 11 parselin kısmen "Mahalle Merkezi", kısmen de "Park Alanı", 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alanın bir kısmına ise "Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgi (b) Başkanlık onayı ve genelgesi ile 5216 sayılı kanunun 7-b maddesi gereği tarafımıza iletilmiştir.

**MÜLKİYET:**

Dosyasında yapılan incelemede; Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parselin (5447,56m<sup>2</sup>) mülkiyetinin 06.10.2010 edinme tarihi ile Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olduğu ve ilgi(a) yazı ekinde KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nce plan tadilatı yapılmasına ilişkin muvafakatın verildiği, 1251 ada 11 parselin (7357,11 m<sup>2</sup>) mülkiyetinin 10.10.2008 edinme tarihi ile KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olduğu, 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alanlarda tasarruf yetkisinin Başakşehir Belediyesi'ne ait olduğu ve söz konusu alanın kamuya terkinli olduğu ve ilgi(a) yazı ekinde KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nce plan tadilatı yapılmasına ilişkin uygun görüş verildiği belirlenmiştir.

**PLANLARDAKİ DURUM:**

- **1266 ada 1 parsel, üst ölçekli** "24.10.2005 T.T.'li İstanbul İli, Esenler İlçesi, 64 Pafta, 1262 Ada, 1 Parsel-1266 Ada, 1-2 Parseller İle 1286 Ada, 8 Parseldeki Ticaret Alanlarında Kat Yüksekliğinin Serbest Bırakılmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Tadilat Nazım İmar Planı'nda" kısmen Park+Rekreasyon Alanı kısmen de Emsal:2.00 yapılanma şartlarında, "Mahalle Merkezi" ve **alt ölçekli** "04.07.2003 T.T.'li İkitelli Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda" kısmen Park+ Rekreasyon Alanı kısmen de Emsal:2.00 yapılanma şartlarında, "Mahalle Merkezi" lejandında kalmaktadır.
- **1251 ada 11 parsel, üst ölçekli** "16.06.2007 T.T.'Li İstanbul İli, Esenler İlçesi 64 Pafta, 1251 Ada 1,2,3,4,5,7 Parseller, 1251 Ada 6 Parselin Bir Kısımı, 1252 Ada 1 Parsel, 1260 Ada 2 Parsel, 1262 Ada 1 Parsel, 1263 Ada 3 Parsel, 1285 Ada 2 Parsel, 1286 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8 Parseller, 1287 Ada 1 Parsel, 1288 Ada 1 Parselin Bir Kısımı, 1291 Ada 1 Parsel İle Park, Akaryakıt İstasyonu, Dini Tesis Ve Yol Alanlarına Ait 1/5000 Ölçekli Tadilat Nazım İmar Planı'nda" Emsal:1.00 yapılanma şartlarında, "Özel Proje Alanı" **alt ölçekli** "16.06.2007 T.T.'Li İstanbul İli, Esenler İlçesi 64 Pafta, 1251 Ada 1,2,3,4,5,7 Parseller, 1251 Ada 6 Parselin Bir Kısımı, 1252 Ada 1 Parsel, 1260 Ada 2 Parsel, 1262 Ada 1 Parsel, 1263 Ada 3 Parsel, 1285 Ada 2 Parsel, 1286 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8 Parseller, 1287 Ada 1 Parsel, 1288 Ada 1 Parselin Bir Kısımı, 1291 Ada 1 Parsel İle Park, Akaryakıt İstasyonu, Dini Tesis Ve Yol Alanlarına Ait 1/1000 Ölçekli Tadilat Uygulama İmar Planı'nda" Emsal:1.00 yapılanma şartlarında, "Özel Proje Alanı" lejandında kalmaktadır.
- **1288 ada 3 parselin** güneyindeki park alanı olarak terkinli alanın bir kısmı ise **üst ölçekli** "31.08.2001 T.T.'Li İkitelli 64 Pafta 2353-2663-3324 Sayılı Parselleri Ve Kısmen Çevresini Kapsayan 1/5000 Ölçekli Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı'nda" ve **alt ölçekli** "04.07.2003 T.T.'li İkitelli Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda" "Park Alanı" lejandında kalmaktadır.

## KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ:

Dosyasında yapılan incelemede; ilgi(a) yazı eki 1/5000 ölçekli plan değişikliğine ilişkin Başakşehir Belediye Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, görüşünün alındığı, Plan tadilatı tekliflerinde uygulama aşamasında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşü alınması şart koşulmasına rağmen ilgili kurum görüşünün alınmadığı görülmüştür.

İlgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen Başakşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 07.03.2013 gün ve 24605144-757-1550-R:536805 sayılı yazısında, "Teklif 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27.maddesine göre eşdeğerlik ilkesi doğrultusunda hazırlandığından, bahse konu plan değişikliği teklifi planlama açısından uygun görülmektedir.

Ancak; teklif planda 1251 ada 11 parselin 1909m2 alanlı kısmının "Park Alanı" lejantına alınmasına karşılık olarak 1288 ada 3 parselin güneyindeki terkinli alanın bir kısmında oluşturulan 1909m2 alanlı "Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı"nın belediyemiz tasarrufunda bulunan kamuya terkinli alanda kalması ve söz konusu alanın ihdas işlemi gerektirmesi sebebi ile bahse konu tadilat teklifi 06.03.2013 tarih ve R:536805 sayılı yazımız ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne gönderilmiş olup, 06.03.2013 tarih ve R:536805-837 sayılı Emlak İstimlak Müdürlüğü yazısında da "...Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucu bahse konu tadilat teklifi uygun görülmüştür." Denilmektedir." Hususu belirtilmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğünün 07.03.2013 gün, 40352154-310.01.04/İBB:45792-421 sayılı yazısı ve yazı eki 07.03.2013 tarih ve sayısız Komisyon Raporunda; "...Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yapılmak istenen yer değişikliği sonucunda yürürlükte olan mer'i planlardaki yeşil alan miktarının korunduğu görüldüğünden plan tadilatı teklifi komisyonumuzca uygun görülmektedir. denilmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 08.03.2013 gün, 62956595.310.06/534-46998 sayılı yazısında; "İlgili alan Kiptaş, İkitelli Toplu Konut Alanının İmar Planlamasına Esas Jeolojik Etüt Raporunda; 1266 ada 1 parsel UY2 (Yerleşime Uygun Önlemler Alanlar 2) lejantlı, 1251 ada 11 parsel ve 1288 ada 3 parseller UY1(Yerleşime Uygun Alanlar 1) lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Bu haritalara ait açıklama raporunda, söz konusu alanlarda karşılaşılabilecek problemlerle ilgili hususlar açıklanmış, gerekli önlem ve öneriler belirtilmiş olup 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 zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Plan ve Planı tadilatı jeoloji bakımından uygun görülmektedir." denilmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen İSKİ Genel Müdürlüğünün bila gün, M.34.1.İBB.5.01.11.01-310.01.04/121991 sayılı yazısında; plan tadilatı teklifine ilişkin bölgedeki mevcut atıksu, yağmursuyu ve içme suyu tesislerine ilişkin genel bilgiler verilmekte ve "İlgi yazı ile Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parsel ile ilgili 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı tadilatı, 1251 ada 11 parsel ile ilgili 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı tadilatı, 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanının bir kısmına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı tadilatına ilişkin idaremiz görüşü istenmektedir.

Buna göre söz konusu plan tadilatı ile ilgili, İdaremiz görüşü aşağıdaki gibidir;

7- Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parselin bulunduğu yerin batısında Sular Vadisi isimli Vadi Tabanı bulunmaktadır. Söz konusu parselin projelendirme ve ruhsat aşamasından önce su basman kotu için İdaremiz görüşü alınmalıdır.

8- Başakşehir Mahallesi, 1251 ada 11 parsel Sular Vadisi isimli Vadi Tabanında kalmaktadır. Söz konusu parselde bina yapılması halinde yerleşim planı yapılmalıdır.

9- Yağışlı havalarda yağmur sularının atıksu kanalizasyon hatlarına karışması sonucu yaşanan atıksu bağlantısı geri tepmesi olaylarının önlenmesi için, Yapı Yaklaşma Sınırına komşu/yakın imar parsellerindeki yapılarda bina atıksu tesisat çıkışı zemin kat seviyesinde yapılacak olup, parsel bacası çıkışı mümkün olan en yüksek eğim ve kotta atıksu kanalizasyon şebeke hattına bağlanacaktır. Varsa bina bodrum katlarından atıksu parsel bağlantıları (terfi sistemleri hariç) kesinlikle yapılmayacak ve iptal edilecektir.

10- Yerleşim alanı içinde yapılacak yapılara hizmet edecek olan atıksu ve yağmursuyu altyapı tesislerine ait muayene baca yükseklikleri, imar yollarındaki İdaremize ait muayene baca derinliklerini (işletmede meydana gelen zorluklar nedeniyle) artırmamalıdır. (İSKİ Kanal Proje Teknik Şartnamesi'nde imar yollarındaki muayene bacalarına ait toprak örtü kalınlıkları atıksu tesisleri için 2,70m., yağmursuyu tesisleri içinde 1,20m.'dir.)

11- Dere yatakları, vadi tabanları ve yapı yaklaşma sınırı alanlarında, kazı, hafriyat, dolgu, döküm, malzeme depolama vb. faaliyetleri, kamu, çevre sağlığı ve dere taşkın riski bakımından kesinlikle yasaktır. Yapılacak çalışmalarda; dere yatakları, vadi tabanları ve yapı yaklaşma sınırı alanlarında, kazı, hafriyat, dolgu, döküm, malzeme depolama vb. faaliyetlerin kesinlikle yapılmaması, dere ya da vadi kesitinin daraltılmaması, dere yatağının doğal halinin korunması, arazinin eş yükselti eğrilerinin değiştirilmemesi, dere yatakları ve yapı yaklaşma sınırı alanları dahilinde, sedde, topuk, duvar vb. yüzeysel suların akışını engelleyecek yapıların kesinlikle yapılmaması gerekmektedir. Bu hususta, bölgede dere islah ve taşkın koruma alanlarının ihlal edildiği her türlü faaliyet ile imar ve yapılaşma önlemlerinin ihlal edilmesi sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında maddi manevi mesuliyetlerin yanında tüm kanuni mesuliyetlerin de konunun müsebbipleri ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına ait olacaktır.

12- Uygulama esnasında İdaremiz ilgili Daire Başkanlığı ve Şube Müdürlüğümüzden gözlemci eleman istenmelidir.

13- İSKİ görüşleri alınmadan hazırlanan imar planları ile herhangi bir imar yönetmeliği ya da yerel plan uygulaması yapılmamalıdır.” Denilmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 11.03.2013 gün, 21362969-310.01/257611-823 sayılı yazısı eki Plan Değişikliği İnceleme Komisyonunun 07.03.2013 tarih ve UP2013-11/33 sayılı kararında

“Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parselin mer’i planlarda E:2.00 yapılanma şartlarında “Mahalle Merkezi” lejandında, 1251 ada 11 parselin mer’i planlarda E:1.00 yapılanma şartlarında “Özel Proje Alanı” lejandında ve 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanının mer’i planlarda “Park Alanı” lejandında kaldığı belirtilmekte olup, 1266 ada 1 parselin E:1,50, H:4 kat yapılanma şartlarında “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” lejandına, 1251 ada 11 parselin E:2.00 yapılanma şartlarında “Mahalle Merkezi Alanı” ve “Park Alanı” lejandına ve 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanının E:1.00 yapılanma şartlarında “Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” lejandına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatlarının bölgesel ulaşım sistemi açısından bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME - SONUÇ :

KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin ilgi (a) yazı ve ekleri ile iletilen, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parsel, 1251 ada 11 parsel ile 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alana ilişkin mer’i Nazım İmar Planı şartlarının; 1266 ada 1 parselin (5447,56m<sup>2</sup>) “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı”, 1251 ada 11 parselin kısmen "Mahalle Merkezi" (5447,56m<sup>2</sup>) kısmen de “Park Alanı” (1909 m<sup>2</sup>), 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alanın bir kısmına ise “Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” (1909 m<sup>2</sup>) olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifine ait teklif plan paftaları incelendiğinde,

- **1266 ada 1 parsel** ilişkin düzenlemenin mer’i "24.10.2005 T.T.’li İstanbul İli, Esenler İlçesi, 64 Pafta,1262 Ada, 1 Parsel-1266 Ada, 1-2 Parseller İle 1286 Ada, 8 Parseldeki Ticaret Alanlarında Kat Yüksekliğinin Serbest Bırakılmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Tadilat Nazım İmar Planı" F21-c-17-a paftası üzerine hazırlandığı, parselin tasdik sınırı içine alınarak plandaki Park+Rekreasyon Alanı kısmında düzenleme yapılmaksızın MM (Mahalle Merkezi) sembolü ve alan taramasının iptal edilerek “Sosyal Kültürel Tesis Alanı” sembolü ve alan taraması yapılarak düzenlendiği ve “Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parsel, 1251 ada 11 parsel ve 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanının bir kısmına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı” başlığı ile “MM Mahalle Merkezi, Park Alanı, Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” lejandları düzenlendiği,
- **1251 ada 11 parsel** ilişkin düzenlemenin mer’i “16.06.2007 T.T.’li İstanbul İli, Esenler İlçesi 64 Pafta, 1251 Ada 1,2,3,4,5,7 Parseller, 1251 Ada 6 Parselin Bir Kısmı, 1252 Ada 1 Parsel, 1260 Ada 2 Parsel, 1262 Ada 1 Parsel, 1263 Ada 3 Parsel, 1285 Ada 2 Parsel, 1286 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8 Parseller, 1287 Ada 1 Parsel, 1288 Ada 1 Parselin Bir Kısmı, 1291 Ada 1 Parsel İle Park, Akaryakıt İstasyonu, Dini Tesis Ve Yol Alanlarına Ait 1/5000 Ölçekli Tadilat Nazım İmar Plan" F21-c-12-d paftası üzerine hazırlandığı, parselin tasdik sınırı içine alınarak plandaki ÖPA (Özel Proje Alanı) sembolü ve alan taramasının iptal edilerek 5451,50 m<sup>2</sup>’lik kısmının “MM Mahalle Merkezi Alanı” sembolü ve alan taraması yapılarak düzenlendiği ve 1910 m<sup>2</sup>’lik kısmını “Park Alanı” olarak düzenlendiği ve “Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parsel, 1251 ada 11 parsel ve 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanının bir kısmına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı” başlığı ile “MM Mahalle Merkezi, Park Alanı, Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” lejandları düzenlendiği,
- **1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alanın** "31.08.2001 T.T.’li İkitelli 64 Pafta 2353-2663-3324 Sayılı Parselleri Ve Kısmen Çevresini Kapsayan 1/5000 Ölçekli Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı” F21-c-12-d paftası üzerine hazırlandığı, 1910 m<sup>2</sup>’lik alanın tasdik sınırı içine



alınarak plandaki park alanı taramasının iptal edilerek 1910 m<sup>2</sup>'lik kısmının "Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı" sembolü ve alan taraması yapılarak düzenlendiği ve Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parsel, 1251 ada 11 parsel ve 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanının bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı" başlığı ile "MM Mahalle Merkezi, Park Alanı, Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" lejandları düzenlendiği ve yukarıda belirtilen paftaların her birine plan notları olarak;

- 1- "Plan onama sınırı 1266 ada 1 parsel, 1251 ada 11 parsel ve 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanının bir kısmını kapsamaktadır.
- 2- Mahalle Merkezinde yapılanma şartları Emsal=2.00, H=Serbest olup, uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- 3- Mahalle Merkezinde 2 bodrum kat iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahil değildir.
- 4- Mahalle Merkezinde; imalata yönelik günübürlük, haftalık ve aylık ihtiyaçlara cevap verecek çarşı, dükkan ile gerekli hizmetleri sağlayacak büro, muayenehane, dernek, sosyal kültürel tesis, konut, kreş, sağlık tesisi, çeşitli hizmet birimleri, cami, mescit vb. kullanışlara yer verilecektir. Kat otoparkı yapılabilir.
- 5- Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanında yapılanma şartları Emsal=1.00, H=Serbest olup, uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- 6- Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanında Kültür merkezleri, Kütüphane, Müze, Sergi, Konser, Konferans Salonları, Bilgi Evi gibi Kültürel Yapılar, Halk Eğitim Merkezi, Aşevi, Sığınma Evi, Rehabilitasyon Merkezi, Engelliler Eğitim Merkezi, Yurt, Huzurevi, Kreş gibi Sosyal Yapılar yapılabilir.
- 7- Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında yapılanma şartları Emsal=1.50, H=4 kat olup, uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- 8- Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında, Kültür merkezleri, Kütüphane, Müze, Sergi, Konser, Konferans Salonları, Bilgi Evi gibi Kültürel Yapılar, Halk Eğitim Merkezi, Aşevi, Sığınma Evi, Rehabilitasyon Merkezi, Engelliler Eğitim Merkezi, Yurt, Huzurevi, Kreş gibi Sosyal Yapılar yapılabilir.
- 9- Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında Emsal alanının %5'ini geçmeyecek şekilde ticari fonksiyonlar yer alabilir.
- 10- Plan onama sınırları içinde kalan alanda uygulama Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü ve İSKİ Genel Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
- 11- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 12- Açıklanmayan hususlarda 31.08.2001 ve 16.06.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile İstanbul İmar Yönetmeliği ve İstanbul Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notlarının getirildiği görülmektedir.

KIPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ilgi (a) yazı ve ekleri ile; Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parsel, 1251 ada 11 parsel ile 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alana ilişkin mer'i Nazım İmar Planı şartlarının; 1266 ada 1 parselin "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı", 1251 ada 11 parselin kısmen "Mahalle Merkezi", kısmen de "Park Alanı", 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alanın bir kısmına ise "Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin; söz konusu 1266 ada 1 parsel sayılı taşınmaz maliki Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi muvafakatı ile 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alanlarda tasarruf yetkisinin Başakşehir Belediyesi'ne ait olduğundan ve söz konusu alanın kamuya terkinli olduğu ve ilgi(a) yazı ekinde KIPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nce plan tadilatı yapılmasına ilişkin uygun görüşü bulunmakta olup, Başakşehir Belediye Başkanlığı'nın, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün olumlu görüşü, İSKİ Genel Müdürlüğü'nü şartlı olumlu görüşü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün olumsuz görüşü bulunmakta olup, Plan tadilatı tekliflerinde uygulama aşamasında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşü alınması şart koşulmasına rağmen ilgili kurum görüşünün alınmadığı belirlenmiştir.

İlgi (a) yazı eki Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parsel, 1251 ada 11 parsel ile 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alana ilişkin mer'i Nazım İmar Planı şartlarının; 1266 ada 1 parselin "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı", 1251 ada 11 parselin kısmen "Mahalle Merkezi", kısmen de "Park Alanı", 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alanın bir kısmına ise "Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi değerlendirilmiş olup 1/5000 ölçekli meri nazım imar planındaki ÖPA (Özel Proje Alanı) 'nın Mahalle Merkezi ve Park Alanı, MM (Mahalle Merkezi) Alanının Sosyal Kültürel Tesis Alanı, Park Alanının Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanına alınması şeklinde yer değişikliği içerikli plan değişikliği teklifi; donatı değiştirici ve donatı alanlarında fonksiyon değişimlerine emsal teşkil edici, vadi tabanında kalan, taşkın riskine maruz, devamlılığı bulunan kamuya açık yeşil donatı alanlarını kısmen bölücü niteliktedir. Plan tadilatı tekliflerinden 1251 ada 11 parsel ile ilişkili yeni getirilen düzenlemede, teklif plan notlarının 4.maddesi

ile mer'î imar planlarında "MM Mahalle Merkezi Alanı" olarak tanımlanan alanlarda "imalata yönelik" ticari işlevler öngörülmekte olup bu tür düzenleme 1266 ada 1 parselle ilişkin KİPTAŞ'ın satış vaadi sözleşmesi ve eklerinde belirtilen hükümlere aykırı niteliktedir. Ayrıca İSKİ görüşünde belirtilen vadi tabanında kalan, taşkın riskine maruz söz konusu parsellerin yapılaşmaya konu edilmesi yerine açık alan kullanımlarında kullanımının daha uygun olacağı, plan bütünlüğü açısından tadilata konusu düzenlemelerin bölge planları kapsamında değerlendirilmesinin daha uygun olacağı değerlendirilmektedir. "denilerek.

İlgi (a) yazı ve ekleri ile iletilen; Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parsel, 1251 ada 11 parsel ile 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alana ilişkin mer'î Nazım İmar Planı şartlarının; 1266 ada 1 parselin "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı", 1251 ada 11 parselin kısmen "Mahalle Merkezi", kısmen de "Park Alanı", 1288 ada 3 parselin güneyindeki park alanı olarak terkinli alanın bir kısmına ise "Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli plan ve plan değişikliği teklifi yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi (b) 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:** Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi, 1266 ada 1 parsel, 1251 ada 11 parsel ve 1288 ada 3 parsel güneyindeki terkinli alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, 3 nolu plan notunun "Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1. Bodrum kat emsale dahil değildir." Şeklinde yeniden düzenlenmesi, 2 nolu plan notunda "H=serbest" ibaresinin "H=60.50m" olarak düzeltilmesi, "Mahalle Merkezi alanında avan proje onayı İBB tarafından yapılacaktır." 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. KARARA KATILMIYORUM.

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



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

**Rapor No:**  
180  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/815

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Bakırköy Köyiçi Mah., 368 Ada, 1 parselde ait 1/5000-1/1000 ölçekli KANİP-KAUİP değişikliği hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013/4417-3543 sayılı yazısında;

“ İLGİ : a) Pl.05.04.2013 gün ve TN:3237 sayılı Emlak Müdürlüğü'nün yazısı ve ekleri.  
b) 20.08.2004 gün, S/89 sayılı Genelgesi ve 20.08.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP**

İlgi(a) yazıda; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yeşilköy Köyiçi Mahallesi, 23.03.1994 tarih ve 394 sayılı karar nolu Yeşilköy Köyiçi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında kalan mülkiyeti Başkanlığımıza ait olan 368 ada 1 parselde (1570.32 m<sup>2</sup>), 21.04.2010 tarihinde onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planı tadilatı ile Kentsel Hizmet Alanı, 03.06.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planı tadilatı ile kısmen Ticaret ve Turizm Alanı, kısmen de Pompa Alanı olarak değiştirildiği;

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yeşilköy Köyiçi Mahallesi Kentsel Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamına giren, mülkiyeti Belediyemize ait 368 ada 1 parselin mevcut plan fonksiyonundan bölgenin ihtiyacına göre "Belediye Hizmet Alanı"na alınarak hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği tekliflerinin 5216 sayılı Yasanın 7-c maddesi kapsamında incelenerek, gereğinin yapılması istenmiştir.

**MÜLKİYET**

Tapu sorgulama programından; Bakırköy İlçesi, Köyiçi Mahallesi, 42 pafta, 368 ada, 1 parselin, 1570,32 m<sup>2</sup> alanlı, 13.10.2011 edinim tarihli, İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır.

**MER'İ PLANLARDAKİ DURUM**

Bakırköy ilçesi, Köyiçi Mahallesi, 42 pafta, 368 ada,1 parsel; 03.06.2011 onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde, 23.03.1994 onaylı plan koşulları geçerli, kısmen Ticaret+Turizm Alanı kısmen de mevcut pompa alanında kalmaktadır.

23.03.1994 onaylı Yeşilköy Köyiçi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ise, söz konusu parselin bir kısmı Turizm+Ticaret Alanında diğer kısmı mevcut pompa alanında kalmaktadır. İlgili planın plan notları kısmında “368 ada, 1 parselde mevcut pompa alanı dışındaki kısımda zemin altında otopark zemin katta ticaret normal katlarda turizm alanı olarak uygulama yapılacaktır” plan notu yer almaktadır.

**KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

İlgi(a) yazı ekinde herhangi bir kurum görüşü tarafımıza iletilmemiş olup; parselin daha önce Kentsel Hizmet alanına alınması hususunda alınan ve dosyasında yer alan kurum görüşleri şu şekildedir:

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 27.08.2008 gün, TN.6667 97 sayılı yazısında;  
Bakırköy İlçesi, 42 pafta, 368 ada, 1 parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı yapılarak alana Kentsel Hizmet Alanı (H=12.50m) fonksiyonunun getirilmek istendiği ve konuyla ilgili Müdürlükleri görüşünün talep edildiği belirtilerek bu kapsamda yapılan incelemede; “Belediyemiz tarafından hazırlanan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 24.12.2007 tarihinde onaylanan Avrupa Yakası Güneyine ait olan 1/2000 Ölçekli U.İ.Planına Esas mikrobölgeleme haritalarında ÖA-4b (Önlemlenilen alanlar)’da (EK1), kalmakta ve bu çalışmaların açıklama raporunda uygulama öncesinde yapılacak etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapılarak, problemlerin varlığı ve oluşturacağı risklerin dereceleri saptanmalı ve alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmesi, hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmelerinin yapılması gerektiği, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetimin sağlanması ve mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalenin yapılmasının gerektiği belirtilmektedir.  
Sonuç olarak; söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan

tadilatları yukarıda belirtilen kriterler doğrultusunda jeolojik açıdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 05.09.2008 gün TN:657946-701.000-2966 sayılı yazısında; Bahse konu alanın kuzeyde Yeşilköy İstasyon Caddesi'ne, batıda Koyuçeşme Sokak, doğuda Yeşilbahçe Sokak ve güneyde Cümbüş Sokağa cepheli olduğu; Yeşilköy Caddesi ana arter niteliğinde bir aks olup, Koyuçeşme Sokak, Yeşilbahçe Sokak ve Cümbüş Sokak tali yol niteliğinde akslar olduğu, Yeşilköy Caddesi mevcutta yaklaşık 7.00 m.-11.00 m. Genişliğinde olduğu, Koyuçeşme Sokağın mevcut genişliği yaklaşık 9.00 metre olup, Yeşilbahçe Sokak ve Cümbüş Sokak ise mevcutta yaklaşık 7.00 metre genişliğinde olduğu;

Bakırköy İlçesi, Yeşilköy, 42 pafta, 368 ada, 1 parsel 10.02.2005 tt'li Nazım İmar Planında T.A.Y ve "23.03.1994 tt'li 1/1000 Ölçekli Yeşilköy Köyiçi k.a.u.i.p şartları geçerli alan" lejantında kalmakta iken, E: 1.50 ve Hmax: 12.50 m. yapılanma koşullarında "Kentsel Hizmet Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatının;

- Mer'i planda söz konusu parselin yakın çevresindeki yapılanma şartlarının aşılmaması,
- Söz konusu parselin mer'i planda cepheli olduğu akslara gerekli terklerinin yapılması,
- Teklife konu plan tadilatı kapsamındaki "Kentsel Hizmet Alanı" fonksiyonunun oluşturacağı otopark ihtiyacının İstanbul Otopark Yönetmeliği gereğince bahse konu alan içerisinde çözümlenmesi,
- Uygulama aşamasında otopark alanına giriş çıkış hususlarında UTK(Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu) kararının alınması

hususlarının yerine getirilmesi şartı ile Müdürlüklerince uygun bulunduğu ifade edilmiştir.

İSKİ Genel Müdürlüğünün 24.07.1989 gün ve S-1056 sayılı yazısında; 386 ada, 1 parselde İdarelerine ait Yeşilköy ve Yeşilyurtun atıksularını toplayarak Ataköy Tasfiye Tesisine terfi eden Yeşilköy Pompa İstasyonu bulunduğu, pompa istasyonu alanının ileride genişlemesi söz konusu olabileceğinden adı geçen parselin tamamının İSKİ tesisleri için ayrılması gerektiği ifade edilmiş; yine İSKİ Genel Müdürlüğünün 2008 yılına ait bila gün ve 14210-15906-126860 sayılı yazısı ile pompa istasyonundan bahsedilmeyerek, altyapıya ilişkin görüş verilmiştir.

#### KANUN YÖNETMELİK VE GENELGELERİN DEĞERLENDİRİMESİ

İlgi (a) yazı eki teklife konu olan 368 ada 1 sayılı parsel; İstanbul I nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 27.06.1990 gün ve 1869 sayılı kararı ile koruma alanı olarak belirlenen Yeşilköy Köy İçi mevkinde kalması nedeniyle plan onama prosedürü yönünden 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar planı teklifi ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama imar planı değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisi Kararına müteakip 2863-3386-5226 sayılı yasa kapsamında tetkiki ve gereği için Kültür Varlıklarını Koruma Kuruluna iletilmesi gerekmektedir.

#### DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi(a) yazı ekinde tarafımıza iletilen Bakırköy İlçesi, Köyiçi Mahallesi, 368 ada, 1 parselde ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi; 03.06.2011 onaylı 1/5000-1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı üzerine, söz konusu parsel onama sınırı içerisinde alınarak; Ticaret Turizm Merkezi Alanı ve mevcut pompa alanı iptal edilerek, TAKS:0.25, Hmax:9,50 m yapılanma şartlarında Belediye Hizmet Alanı önerilmiş; plan notları olarak ta;

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinde,

1. Tasdik sınırları içerisindeki alan Bakırköy İlçesi, 368 ada, 1 parsel kapsamakta olup Belediye Hizmet Alanıdır.
2. Belediye Hizmet Alanında TAKS:0.25, Hmax:9,50'dir.
3. Bu alanda belediye hizmetlerine yönelik bütün hizmetlerin birimleri yer alabilecektir.
4. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
5. Blok boyutları, blok şekli, cephe mesafeleri, çatı şekli ve kot alınacak nokta İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir.
6. Açıklanmayan hususlarda mer'i plan hükümleri ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğinde,

1. Tasdik sınırları içerisindeki alan Bakırköy İlçesi, 368 ada, 1 parsel kapsamakta olup Belediye Hizmet Alanıdır.
2. Belediye Hizmet Alanında TAKS:0.25, Hmax:9,50'dir.
3. Bu alanda belediye hizmetlerine yönelik bütün hizmetlerin birimleri yer alabilecektir.
4. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
5. Blok boyutları, blok şekli, cephe mesafeleri, çatı şekli ve kot alınacak nokta İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir.
6. Açıklanmayan hususlarda mer'i plan hükümleri ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

şeklinde plan notları önerilmiştir.

Bakırköy ilçesi, Köyiçi Mahallesi, 42 pafta, 368 ada, 1 parsel; 03.06.2011 onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinde, 23.03.1994 onaylı plan koşulları geçerli, kısmen Ticaret+Turizm Alanı kısmen de mevcut pompa alanında kalmaktadır.

23.03.1994 onaylı Yeşilköy Köyiçi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ise, söz konusu parselin bir kısmı Turizm+Ticaret Alanında diğer kısmı mevcut pompa alanında kalmaktadır. İlgili planın plan notları kısmında “368 ada, 1 parselde mevcut pompa alanı dışındaki kısımda zemin altında otopark zemin katta ticaret normal katlarda turizm alanı olarak uygulama yapılacaktır” ve “Yeşilköy Köyiçi Koruma Alanı içindeki bütün parsellerde İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından avan proje tasdik edildikten sonra Belediyesine uygulama yapılacaktır” plan notları yer almaktadır.

Bakırköy, 368 ada, 1 parselin planlama süreci;

- Emlak Müdürlüğünün 26.08.2008 gün ve TN:652618-7162 sayılı yazısı ile söz konusu parselin, KAKS:1.50 yapılanma şartlarında Kentsel Hizmet Alanına alınmasının talep edildiği, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2008 gün ve 2087 nolu kararı ile uygun bulunarak, İstanbul VII nolu KVTVKBK Müdürlüğüne iletilmiş, 16.02.2010 gün ve 195 nolu Koruma Kurulu kararı ile tadilen uygun bulunarak tekrar İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2010 gün ve 967 nolu kararı ile uygun bulunarak 21.04.2010 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır. Bu plan ile söz konusu parsel E:1.50 Hmax:9,50 m yapılanma şartlarında Kentsel Hizmet Alanına alınmıştır.
- 21.04.2010 onaylı 1/5000-1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliğinin askı süresi içerisinde, Bakırköy Belediye Başkanlığınca itiraz edilmiş, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.09.2010 gün ve 2064 nolu kararı ile itiraz uygun görülmüş ve İstanbul VII nolu KVTVKBK Müdürlüğüne iletilmiş, 17.05.2011 gün ve 475 nolu Koruma Kurulu kararı ile uygun bulunarak 03.06.2011 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır. Bu plan ile söz konusu parsel; 23.03.1994 onaylı plan koşulları geçerli, kısmen Turizm Ticaret alanı kısmen mevcut pompa alanına alınmıştır.

İlgi(a) teklife ilişkin kurum görüşleri bulunmamakta olup; dosyasında yapılan incelemede, söz konusu parsel ile ilişkin Kentsel Hizmet Alanına alınmasına dair 2008 yılında alınan kurum görüşlerinden, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğünün şartlı olumlu, İSKİ Genel Müdürlüğünün altyapıya ilişkin görüşleri bulunmaktadır.

İlgi(a) yazı eki 1/5000-1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği teklifleri incelendiğinde; parsel alanı 1570 m<sup>2</sup> olup, yaklaşık 1175 m<sup>2</sup> inşaat önerilmiştir. Her ne kadar 23.03.1994 onaylı İmar Planında Ticaret Turizm alanında yapılaşma koşulları belirtilmemişse de, diğer fonksiyon alanlarında TAKS değerinin 0.25 ve irtifanın 9,50 m ve 12,50 m olduğu, bu nedenle İlgi(a) plan değişikliği tekliflerinin mer'i planla çelişmediği görülmektedir. Ayrıca Ticaret ve Turizm alanından Belediye Hizmet Alanına alınması teklif edildiğinden, donatı alanını artırıcı; mevcut pompa İstasyonu alanı yönünden ise donatı alanının donatı alanına dönüşümü niteliğindedir.

Ayrıca uygulama aşamasında İSKİ Genel Müdürlüğünün görüşünün alınacağı hususunda plan değişikliği tekliflerine plan notu eklenmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte; İlgi(a) yazıdan Şehir Planlama Müdürlüğünce Bakırköy İlçesi, Yeşilköy Köyiçi Mahallesi kentsel Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı anlaşılmakta olup; söz konusu İlgi(a) plan değişikliği tekliflerinin, Şehir Planlama Müdürlüğünce hazırlanmakta olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmaları aşamasında değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. ” Denilerek.

İlgi(a) yazı eki Bakırköy İlçesi, Köyiçi Mahallesi 368 ada, 1 parselin Belediye Hizmet Alanına alınmasına dair 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği teklif paftaları ekte olup; İlgi(b) Başkanlık Onayı ve Genelge, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-c maddelerine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Bakırköy İlçesi, Köyiçi Mahallesi, 368 ada 1 parsel ile ilgili 1/5000-1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı- Uygulama İmar Planı değişikliği teklifleri incelenmiş olup, söz konusu teklifler donatı alanını artırıcı nitelik 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:**  
181  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/850

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Ümraniye İlçesi, Y. Dudullu Mah., 1 pafta, 14933 ve 14934 parsellere ilişkin 1/1000 ölç. değişiklik teklifi hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-3911 sayılı yazısında;

" **İLGİ:**a) Ümraniye Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünün 26/03/2013 gün, 85392943-754.2005.3474-2013/4428-1923663-118333 sayılı yazısı ve ekleri İlçe Belediye Meclisinin 07/03/2013 gün, 2013/33 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları.

b) Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.8.2004 tarih S/89 sayılı genelgesi ile 20.8.2004 tarih S/90 sayılı onayı.

**TALEP:**

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Ümraniye, Necip Fazıl Mahallesi, 1 pafta, 14933 parselin E: 1,40 TAKS:0,30 Hmx:75,50 yapılanma şartında "Konut Alanı"na, 1 pafta, 14934 parselin ise E: 1,40 TAKS:0,50 Hmx:75,50 yapılanma şartında "Ticaret+Konut Alanı", "Metro İstasyon Alanı" ve "10.00 mlik Taşıt Yolu"na alınmasına ilişkin 07/03/2013 gün, 2013/33 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi; 3194 sayılı yasanın 8. maddesine göre tarafımıza iletilmiştir.

**MÜLKİYET:**

Yapılan incelemede Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 105 parselin, 71400 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olduğu, yapılan ifraz işlemi sonucunda 14933 ve 14934 parsellere ayrıldığı, yeşil alana yapılan terklerden sonra yeni parsellerin toplam 39.882 m<sup>2</sup> olduğu; söz konusu parsellerin Sur Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve hisseli şahıs mülkiyetinde olduğu; kat karşılığı temlik sonucu ve 2011-2012 yıllarında edinildiği görülmektedir.

**MEVCUT DURUM:**

Hava fotoğraflarından Y.Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 14933-14934 parsellerin üzerinde inşaat halinde blok binalar olduğu görülmektedir.

**MER'İ PLANLARDAKİ DURUM:**

17/12/2012 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ümraniye, Necip Fazıl Mahallesi, 1 pafta, 14933 parsel E: 1,40 TAKS:0,30 Hmx:75,50 yapılanma şartında "Konut Alanı"nda, 1 pafta, 14934 parsel ise E: 1,40 TAKS:0,50 Hmx:75,50 yapılanma şartında "Ticaret+Konut Alanı", "Metro İstasyon Alanı" ve "10.00 mlik Taşıt Yolu"nda kalmaktadır.

20/09/2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile 14933-14934 parseller E:1.40 H:Avan Proje yapılanma şartında Konut Alanı, kısmen Park Alanı ve kısmen 15 m. genişlikte yolda kalmakta olup 20/11/2009 t.tli uygulama imar planınının 31 nolu plan notunda "Planlama alanında; Metro güzergahından etkilenen parsellerde, 23/11/2007 t.tarihli Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy Hafif Metrosuna ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notları geçerlidir. Bu parsellerde yapı yaklaşma sınırları ve yapılaşma şartları hususunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz." şeklinde plan hükmü yer almaktadır.

Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 14934 parselin doğusunda, 21/01/2013 onanlı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi 1 pafta 105 (yeni 14933-14934 parsel) parsel Dudullu Konut Ve Yaşam Merkezi Site Giriş-Çıkış Projesi imar planlarına göre 12.00 m genişlikte yol bulunmaktadır.

**İLÇE MECLİS KARARI:**

Ümraniye Belediye Meclisi'nin 07/03/2013 gün, 2013/337 sayılı kararında "İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/03/2013 tarih ve 1923663 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar Komisyonu'nun 05/03/2013 tarih ve 10 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü (Ümraniye, Y.Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 14933 ve 14934 parsellere ilişkin ilgilisince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar

Planı teklifi 17.12.2012 t.t. Nazım İmar Planına uygun hazırlandığından komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Yüce Meclise arz olunur.) doğrultusunda oylanmış olup, Y.Dudullu Mahallesi pafta, 14933 ve 14934 parsellere ilişkin ilgilisince hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. seçim dönemi, 4. seçim yılı Mart ayı meclis toplantısının 07/03/2013 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oy çokluğu ile karar verildi."denilmiştir.

### **KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:**

#### **Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 01/03/2013 tarih ve 21362969-...736 sayılı yazısında:**

"İlgi (a) talep kapsamında tapu bilgisi, mevcut durum, meri imar planlarının irdelenmesi başlıkları altında gerçekleştirilen incelemeler neticesinde hazırlanan ulaşım görüşü; bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini kapsamaktadır.

- Dosyasında yapılan incelemeler neticesinde Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi 1 pafta, 105 parselin ifraz işlemi sonucu, parka ve yol alanına terklerden sonra 14933(22673,98 m ) ve 14934(17209,67 m2) parsellere dönüştüğü görülmüştür.
- Teklif alan, mevcutta kuzeyinde yer alan Şile Yoluna(Alemdağ Caddesi) cephelidir. Şile Yolu meri planlarda 25 metre olarak planlanmıştır. Ayrıca meri planda parselin batısında 15 metrelik imar yolu planlandığı görülmektedir.
- Parsellerin kuzeyinde yer alan Şile Yolu(Alemdağ Caddesi)'nun kavşak yönünde Şile Yolu Ümraniye Kavşağı - Taşdelen Kavşağı Arası Yol, Kavşak Uygulama Projesi yer almakta olup söz konusu projenin inşaatı bitmiştir.
- Planlama alanının toplu taşıma gereksinimlerini karşılayacak planlanan raylı sistem hattı parselin kuzey kesiminden geçen inşaat halindeki Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy - Sancaktepe Metrosudur.
- Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy - Sancaktepe Metro su ve LRT istasyon alanı parselin kuzeyini etkilemektedir.
- Araç giriş çıkışlarının 15m genişliğindeki yoldan yapılmasının bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun olacağı tespit edilmiştir.
- Teklif plan notlarının yoğunluk arttırıcı ve emsal teşkil edici nitelikte olduğu görülmektedir.
- Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, 1 pafta 14933 ve 14934 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 12.12.2012 tarih ve 2588 sayılı Meclis Kararı alındığı ve bu doğrultuda 1/5.000 ölçekli planının onaylandığı belirlenmiş olup söz konusu teklifin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için;
- Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy - Sancaktepe Metro su Bahse konu olan planlama alanının cephe aldığı yolların, meri plandaki genişliklerinin sağlanabilmesi için yola terklerinin ve İ.B.B. Meclisi 18.05.2007 tarih ve 1304 sayılı kararı doğrultusunda 23.11.2007 tarihinde onaylanan " Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy - Sancaktepe Metro su Projesi" plan tadilatları doğrultusunda Metro ve I.RT istasyon alanına terklerinin bedelsiz yapılması,
- Planlama alanının Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy - Sancaktepe Metro su ve LRT istasyon alanından etkilenen kısmı için Raylı Sistemler Daire Başkanlığından görüş alınması,
- Teklif plan alanının cephe aldığı meri planlarda 25 metre ve 15 metre olarak planlanan yollardan en az 10 metre çekme mesafesi bırakılması,
- Plan Değişikliği İnceleme Komisyonunun 29.05.2012 tarih ve 565902 sayılı kararı gereği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında, 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 mesafesinin bilgi paftasında gösterildiği gibi 20 metre ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 7 metre olacak şekilde belirlenerek gerekli yol terklerinin yapılması,
- Uygulama projesi aşamasında giriş-çıkışlar için UTK(Ulaşım Trafik Komisyonu) kararı alınması,
- Konut alanlarında binaya ait her bağımsız bölüm için bina içinde yada 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 > 1 50m<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, gerekmektedir." denilmektedir.



**Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 06/02/2013 tarihli, 62956595...290-25691 sayılı yazısında;**

"Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas M/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında; kısmen "ÖA-5b" (karşılaşma ve diğer yumuşak zemin nedenleri ile Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) ve kısmen de "ÖA-1b" (sıvılaşma tehlikesinin görüldüğü. Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), ile "ÖA-5b" (karşılaşma ve diğer yumuşak zemin nedenleri ile Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) sorunlarını bir arada içeren "ÖA-6b" (Orta-Hafif Önlem Alınması Gereken Karışık Problemlili Alanlar) lejantlı alanlarda kalmaktadır.

"ÖA-1b" alanı; 5 m alüvyon ve altında Pelitli formasyonundan meydana gelmektedir. Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma, oturma, zemin büyütme riski ve yer altı su seviyesi araştırılarak bulunan veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalıdır.

"ÖA-5b" alanları; kısmen 1,5 m yapay dolgu ve altında Sultanbeyli formasyonunun Dudullu üyesinden oluşmuş alanlardır. Kısmen de 1,5 m yapay dolgu ve altında Sultanbeyli formasyonunun Dudullu üyesinden oluşan diğer yumuşak zeminlerdir. 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 sağlamlaştırılmalı, karstlaşmanın ve üzerindeki dolgu kalınlığının durumuna göre bodrumlu yapılar planlanmalı ve Dudulu üyesinin kalınlığı bulunarak alınabilecek önlemler tespit edilip uygulama projeleri hazırlanmalı ve yapı temellerin aynı taşıma kapasitesine sahip birimlere oturtulmalıdır. 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 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.

**İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 28/02/2013 tarih ve M.34...99487 sayılı yazısında,**

"Söz konusu plan tadilatı konusunda ilgi (b) yazımızla belirttiğimiz hususlar geçerliliğini muhafaza etmekte olup, ayrıca aşağıdaki hususlara da dikkat edilmelidir,

İlgi (f) 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 idare uygulamalarında esas alınır" hükmü gereği İBB onaylı imar planlarının İdaremiz uygulamalarında esas alınması gerekmektedir.

Konu ile ilgili olarak:

- 1- İlgi (a) yazıdan da anlaşılacağı üzere ilgi (e) kararla kabul edilen 1/5000 ölç. meri planda Emsal {KAKS}=1,40 yapılaşma şartında Konut ve Ticaret+Konut Alanı ile Metro İstasyonu Alanında kalem söz konusu parsellere teklif 1/1000 ölç. plan ile yine aynı yapılaşma şartında aynı lejantların verildiği görülmüştür.
- 2- İlgi (g) yönergenin 10.5 maddesinde ver 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 meri planda ve/veyâ ilgi (f) yönetmelikte verilen yapı ve nüfus yoğunlukları arttırılmamak kaydıyla plan yapılabilir.
- 3- Bununla beraber ilgi (g) yönergenin 10.10 maddesi "imar planlarına konuta ticaret alanı lejantı verilebilir Bu alanlar da tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda KAKS'ın 0.25'i geçmeyeceği hususu plana işlenir." hükmünde olup, teklif planda yer alan "Ticaret+Konut Alanlarının tamamen ticari olarak kullanılması halinde KAKS değerinin 0,25'i aşmayacağına dair teklif plan notlarına hüküm eklenmesi gerekmektedir.

Netice olarak; teklif 1/1000 Ölç. plan derişikliğinin yukarıda yer alan şarta göre revize edilmesi halinde ilgi (f) yönetmelik hükümlerine göre uygun değerlendirilmesinde, ilgili belediyelerce onaylanması halinde de İdaremiz uygulamalarında esas alınmasında İdaremiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca;

- Mevcut ve planlanan içmesuyu hatlarımız dikkate alınarak geçtikten güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır.
- İmar planlarında mevcut ve planlanan içmesuyu borularımızın geçtiği yol güzergahlarının 0600 mm-01000 mm arası çaplar için minimum 10,00 m, 01200 mm-01600 mm arası çaplar için minimum 15,00 m, 01800 mm ve üstü çaplar için minimum 20,00 m. olacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

- Yapılacak çalışmalar esnasında; İdaremize ait arşivimizde kayıtlı olmayan her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİde kaydı bulunmayan Belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.
- Ana isale hatlarımız dışında yeri değişecek mevcut içmesuyu tesislerimizin bulunması halinde deplase bedelleri karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanması ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.
- Uygulama sırasında ilgili Şube Müdürlüğü'nden gözlemci eleman istenmelidir" denilmektedir.

**Raylı Sistem Müdürlüğü'nün 05/09/2012 tarih ve 964761-5919-170150 sayılı yazısında,**

"Tarafımızca yapılan incelemede Ümraniye ilçesi, Necip Fazıl Mah. 1 Pafta, 14933 ve 14934 sayılı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy Metro İnşaatı açısından bir sakıncası olmadığı görülmüştür." denilmektedir.

**DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:**

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Ümraniye, Necip Fazıl Mahallesi, 1 pafta, 14933 parselin E: 1,40 TAKS:0,30 Hmx:75,50 yapılanma şartında "Konut Alanı"na, 1 pafta, 14934 parselin ise E: 1,40 TAKS:0,50 Hmx:75,50 yapılanma şartında "Ticaret+Konut Alanı", "Metro İstasyon Alanı" ve "10.00 mlik Taşıt Yolu"na alınmasına ilişkin 07/03/2013 gün, 2013/33 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifinin, 20/29/2010 onanlı 1/1000 ölçekli F22D24C1D rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı görülmüş olup, plan notları olarak;

"1-Plan tasdik sınırı Ümraniye İlçesi Necip Fazıl Mahallesi 1 pafta 14933 ve 14934 parselleri kapsamaktadır.

2-Plantasdik sınırı içerisindeki alan konut alanı, ticaret+konut alanı, yol alanı ve metro istasyon alanıdır.

3-14933 parseldeki konut alanında yapılanma koşulu E=1.4, TAKS:0.30, Hmax=75.50 mt'dir. 14934 parseldeki ticaret+konut alanında E=1.4, TAKS:0.50, h max=75.50 mt. olup emsal hesabı 14934 nolu parselin kadastral parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

4-Ticaret + konut alanında ofis - büro, çarşı, perakende ticari t, otel, motel, rezidans, konut yapıları, kültür yapıları (sinema-tiyatro- sergi salonu vb.) eğlence yapıları (lokanta restoran vb.) yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve sağlık tesisleri v.b. turizm tesisleri, ticari tesisler yapılabilir.

5-Uygulama aşamasında jeolojik-jeoteknik etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır. 6-Konut ve ticaret + konut alanında uygulama avan projesine göre yapılacaktır.

7-Planda işaretlenen 10 mt. yol alanı metro istasyonu üzerinden ticaret + konut alanına giriş-çıkış yolu olarak düzenlenmiştir.

8-Donatı alanları (metro alanı, yol, yeşil vs.) kamuya terkedilmeden uygulama yapılamaz.

9-Plan onama sınırı içerisinde kalan alanda 23.11.2007 t.t. Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı ve plan notları geçerlidir.

10-Açıklanmayan hususlarda 20.11.2009 - 25.03.2011- 17.04.2012 t.t. Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y. Dudullu, ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notları, İstanbul İmar Yönetmeliği ve İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklindeki plan notları getirildiği görülmüştür.

Söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin; Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün şartlı olumlu görüşü ve Raylı Sistem Müdürlüğü'nün olumlu görüşü bulunmaktadır.

Ulaşım Planlama Müdürlüğü;

-Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy - Sancaktepe Metrosu Bahse konu olan planlama alanının cephe aldığı yolların, meri plandaki genişliklerinin sağlanabilmesi için yola terklerinin ve İ.B.B. Meclisi 18.05.2007 tarih ve 1304 sayılı kararı doğrultusunda 23.11.2007 tarihinde onaylanan " Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy - Sancaktepe Metrosu Projesi" plan tadilatları doğrultusunda Metro ve I.RT istasyon alanına terklerinin bedelsiz yapılması,

- Planlama alanının Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy - Sancaktepe Metrosu ve LRT istasyon alanından etkilenen kısmı için Raylı Sistemler Daire Başkanlığından görüş alınması,
- Teklif plan alanının cephe aldığı meri planlarda 25 metre ve 15 metre olarak planlanan yollardan en az 10 metre çekme mesafesi bırakılması,
- Plan Değişikliği İnceleme Komisyonununun 29.05.2012 tarih ve 565902 sayılı kararı gereği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında, 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 mesafesinin bilgi paftasında gösterildiği gibi 20 metre ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 7 metre olacak şekilde belirlenerek gerekli yol terklerinin yapılması,

- Uygulama projesi aşamasında giriş-çıkışlar için UTK(Ulaşım Trafik Komisyonu) kararı alınması,
- Konut alanlarında binaya ait her bağımsız bölüm için bina içinde yada parselinde otopark yeri tesis etmek esastır. Bu esasa göre parsel bünyesinde her bir bağımsız bölüm için:
  - \* brüt alanı 75'm2ye kadar (brüt alan < 75m2) olan dairelerde en az 1 adet otopark
  - \* brüt alanı 75m2-150m2 arasında (75m2 < brüt alan < 150m2) olan dairelerde en az 2 adet otopark
  - \*brüt alanı 150m2 ve üstü (brüt alan > 1 50m2) dairelerde en az 3 adet otopark yeri ayrılması gerekmektedir.
- Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30m2lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır." şeklinde plan notlarının eklenmesini önermektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü ise; teklif planda yer alan Ticaret+Konut Alanlarının tamamen ticari olarak kullanılması halinde KAKS değerinin 0,25'i aşmayacağına dair teklif plan notlarına hüküm eklenmesi gerektiği konusunda görüş vermiştir.

Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 14934 parselin doğusunda, 21/01/2013 onanlı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi 1 pafta 105 (yeni 14933-14934 parsel) parsel Dudullu Konut ve Yaşam Merkezi Site Giriş-Çıkış Projesi imar planlarına göre 12.00 m genişlikte yol bulunmakta olup söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi incelendiğinde bahsi geçen 12.00 m. genişlikteki yolun teklif plana işlenmediği ve 10 numaralı plan notunda meri diğer planlardan bahsedilirken 21/01/2013 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planından bahsedilmediği saptanmıştır.

İlgi a) yazı eki teklif incelendiğinde; 1/1000 ölçekli uygulama imar plan teklifinin genel olarak plan hiyerarşisine göre üst ölçekli 17/12/2012 tt.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda hazırlandığı saptanmış olmakla beraber 1/1000 ölçekli uygulama imar plan teklifinin 10 nolu plan notuna "Açıklanmayan hususlarda 21/01/2013 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı şartları geçerlidir." ifadesinin eklenmesinin yerinde olacağı saptanmıştır. "denilerek.

İlgi (a) yazı ve ekleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat teklifi yazımız ekinde olup, konunun, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi (b) Başkanlık onayı ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 14933 ve 14934 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, 17.12.2012 tt.li 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlandığından ve parseller üzerinde 08.06.2011 tarih 2011/7535 ve 20.05.2011 tarih 2011/9050 sayılı yapı ruhsatları alınmış binalar olduğu görüldüğünden 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. KARARA KATILMIYORUM.

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



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

**Rapor No:**  
182  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2012/2673

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Maltepe İlçesi, Başibüyük mh.,167-168 pafta, 1690 ada,49 parselle ilişkin 1/5000 ölç. NİP değişikliği teklifi hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 03/12/2012 gün ve 2012/14459 sayılı yazısında; “

- İlgi: a) İlgilisinin PI-15.08.2012 tarih ve 11583 sayılı, 30.10.2012 tarih ve 14459 sayılı dilekçesi ve ekleri.  
b) İlgilisinin 12.09.2011 gün, 2011/13234 sayılı dilekçesi ve ekleri.  
c) 11.01.2012 tarih ve 51 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı.  
d) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 gün, S/89 sayılı Genelgesi ve 20.08.2004 gün, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP:**

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile Maltepe İlçesi, Başibüyük mh.,167-168 pafta, 1690 ada, 49 parselin İSKİ alanından 450ki/ha yoğunlukta Konut yerleşik alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi talep edilmektedir.

**MÜLKİYET:**

İlgi (a) yazı eki dosyasında yapılan incelemede; Maltepe İlçesi, Başibüyük mh.,167-168 pafta, 1690 ada, 49 parsel sayılı yerin tamamının Sınırlı Sorumlu Oyma Saray Konut Yapı Kooperatifi mülkiyetinde olduğu, toplam 932.89 m2 alan kapladığı, 30.04.2010 tarihinde ve 1690 ada 42 parsel taşınmazının ifraz işleminden edinildiği anlaşılmaktadır.

**MEVCUT DURUM:**

Hava fotoğraflarından söz konusu yerin boş olduğu görülmektedir.

**MERİ PLANLARDAKİ DURUM:**

Maltepe İlçesi, Başibüyük mh.,167-168 pafta, 1690 ada, 49 parsel 11.10.2004 onanlı 1/5000 ölçekli Maltepe Büyükbakkalköy Bölge Parkı ve Ağıltepe Nazım İmar Planı'nda “İSKİ”alanında kalmaktadır. 15.02.2008-29.07.2008.-13.09.2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda 167-168 pafta, 1690 ada, 49 parsel “İSKİ Hizmet Alanında” kalmaktadır.

**KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:**

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 20.04.2011 gün, 753-64065 sayılı yazısında;

“Söz konusu alan Müdürlüğümüz tarafından hazırlanan 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 kısmen ÖA-6a lejantlı ‘Önlemler alanlar 6a’da, kısmen ÖA-5b lejantlı ‘Önlemler Alanlar 5b’de kalmaktadır. ÖA-6A lejantlı alan, yapay dolguya bağlı mühendislik problemlerini (ÖA-4a) içermekte olup, bu alanlarda yapay dolgu ve Kurtköy Formasyonu, Süreyyapaşa Üyesine ait birimler yer almaktadır.

ÖA-4a (Yapay Dolgu alanları) lejantlı alanda, bulunan dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtırılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalıdır. Eğer gerekirse, istinad duvarlarının örülmesi gibi bazı teknik önlemler alınmalıdır. Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolgu kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır. Bu alanlarda uygulama öncesi zemin etüt çalışmalarında yukarıda belirtilen araştırmalar yapılmalı ve planlama aşamasında plan notu olarak konulmalıdır.

ÖA-5b (Ayrışmış Kaya alanları E-Z sınıfı) lejantlı alanda yapı planlanması durumunda, ileri derecede ayrışmış kayaları yapı temelleri açısından değerlendirmek ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yapılarak, bazı hafif önlemler alınması gerekir. Bu tür alanlar için, tipik önlem ayrışmanın derin olmadığı yerlerde yüzeydeki ayrışmış kesimi sıyırmak veya bodrumlu yapılar planlamak en kolay önlemdir. Bu alanlarda kazı yapılması durumunda (özellikle derin kazı) bazı stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle kazı yapılacak alanlarda kazı, şevlendirme, iksa vb. uygulama projeleri hazırlanmalıdır ve mevcut yapılar zemin temel, temel yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç itibarıyla, ilgi dilekçe talebiniz yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda değerlendirilmiş olup uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasının yukarıda ve raporda belirtilen hususları da içerek şekilde yapılması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” Denilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 04.05.2011 gün, 4178429-1363 sayılı yazısında;

“Maltepe İlçesi, Başibüyük mh.,167-168 pafta, 1690 ada, 49 parselin İSKİ Alanından 450ki/ha yoğunluklu Konut alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi; yol terklerinin bedelsiz yapılması, otopark ihtiyacının kendi alanı içinde Otopark Yönetmeliği hükümlerince karşılanması şartıyla İSKİ görüşü göz önünde bulundurularak bölgesel ulaşım sistemi bakımından uygun bulunduğu” belirtilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede dosyasında İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 10.03.2011 tarih ve 105709 sayılı, 24.06.2011 gün, 279011 sayılı ve 08.09.2011 tarih ve 377996 sayılı görüşleri bulunduğu;

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 10.03.2011 tarih ve 105709 sayılı, görüşünde;

“İlgi dilekçe ile Maltepe ilçesi, Başibüyük mah., 1690 ada, 38-41-51 nolu parsellerin Gülsuyu 1 su Deposu sahası olarak kamulaştırılmasının tamamlandığı, S.S. Oymasaray Yapı Kooperatifinin idaremiz tarafından kamulaştırılan 1690 ada 41 nolu parselin yanındaki sahanın Maltepe Belediyesi tarafından alınan Encümen kararı ile 932.89 m<sup>2</sup>lik yeni bir İSKİ parseli oluşturulduğu bu sahaya idaremizin ihtiyacı olup olmadığının ilgisine ve Maltepe Belediyesine bildirilmesi istenilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan inceleme neticesinde; ilgi dilekçe ekindeki Maltepe Belediyesi Encümen kararına göre; Maltepe, Başibüyük mahallesi, 167-168 pafta, 1690 ada, 42 parselin ayrılarak, (A), (B) ve (C) parsellerin oluşturulmasına, (A) ile işaretli kısmın Belediye adına bedelsiz, (B) parselin İSKİ Alanı olarak ayrılmasına, (C) parselinin de konut alanı olarak ayrılmasına 3194 sayılı İmar Yasasının 15-16.maddeleri gereğince oy birliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

Ekli paftalarda da görüldüğü gibi; Ek-1 pafta da sarı renkle işaretli alan Gülsuyu 1 Depo-Terfi Merkezi Alanı; 1690 ada 38-41-51 nolu parsellerde kalmakta olup, İSKİ Hizmet alanı olarak korunmalıdır. Söz konusu Encümen kararı ile oluşturulan (B) parselde 932,89 m<sup>2</sup>lik alanda (Ek-1 paftada mavi işaretli alan) herhangi bir planlamamız bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

31.05.2011 tarih ve 2011/7783-86266 sayılı yazımıza istinaden iletilen İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 24.06.2011 tarih ve 279011 sayılı, görüşünde;

“Bahse konu alan ile ilgili idaremiz altyapı görüşü aşağıda sıralanmıştır:

1.16.02.2011 tarih ve 73717 sayı ile yazı işleri Arşiv Şube Müdürlüğü yazısı ekindeki A4 Pafta (EK-2) ve 31.05.2011 tarih ve 2011/7783-86266 sayılı yazı ekindeki A3 paftada (Ek-3) (B) parselin koordinatları olduğu görülen (sarı renkle işaretli) (5,3,7,16) noktalarının koordinatları atıldığında Ek-4 paftada işaretli mavi alan olduğundan İlgi 10.03.2011 tarih ve 105709 sayılı yazımız ile bu alanda herhangi bir planlamamız olmadığı ve sarı renkle işaretli Gülsuyu 1 Depo Alanının da İSKİ HİZMET ALANI olarak ayrılması gerektiği belirtilmiştir. 31.05.2011 tarih ve 2011/7783-86266 sayılı yazı ile tarafımıza gönderilen 1/5000 ölçekli paftada ise; bahse konu (B) alanının Gülsuyu 1 Depo Alanının içinde olduğu görülmektedir. Bu nedenle söz konusu plan tadilatı görüşü İdaremizce uygun görülmemektedir. Ek-5 ve Ek-6 paftalarda Vaziyet Planı ve Genel Durum planı tarafınıza gönderilen Gülsuyu 1 Depo Alanının İSKİ HİZMET ALANI olarak korunması gerekmektedir. 1/1000 ölçekli imar planları hazırlanırken İdaremiz görüşü alınmalıdır. Bahse konu parsel komşu 41-38 ve 41 parseller İSKİ tarafından kamulaştırılmış olup, İSKİ mülkiyetindedir.” denilerek 9 maddelik altyapı görüşü sıralanmıştır.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 08.09.2011 gün, 377996 sayılı yazısında;

“21.02.2011 tarih ve 80294 yazı ve eki dilekçe ile Maltepe ilçesi, Başibüyük mah., 1690 ada, 38-41-51 nolu parsellerin Gülsuyu 1 Su Deposu sahası olarak kamulaştırılmasının tamamlandığı, S.S. Oymasaray Yapı Kooperatifinin idaremiz tarafından kamulaştırılan 1690 ada 41 nolu parselin yanındaki sahanın Maltepe Belediyesi tarafından alınan Encümen kararı ile 932.89 m<sup>2</sup>.lik yeni İSKİ parseli oluşturulduğu bu sahaya idaremizin ihtiyacı olup olmadığının Maltepe Belediyesine bildirilmesi istenilmektedir.

21.02.2011 tarih ve 80294 yazı ve eki dilekçede Encümen kararına göre; Maltepe ilçesi, Başibüyük mah., 167-168 pafta, 1690 ada, 42 parselin ayrılarak, (A), (B),(C) parsellerin oluşturulmasına, (A) ile işaretli alanın Belediye adına bedelsiz, (B) parselin İSKİ alanı olarak ayrılmasına ve (C) parselinin de konut alanı

olarak ayrılmasına; 3194 sayılı imar yasasının 15-16. maddeleri gereğince oy birliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

11.03.2011 tarih ve 105709 sayılı yazımız ile (B) parselde (Ek-1 paftada mavi ile işaretli alan) planlamamız olmadığı yazılmıştır. Fakat 16.06.2011 tarih ve 265215 sayılı ve bila tarih 279011 sayılı yazımız ile, bahse konu (B) parsel ile ilgili tereddüt hasıl olduğundan plan tadilatı görüşü idaremizce uygun görülmemiştir.

İdaremizce tekrar yapılan inceleme neticesinde; Gülsuyu I Depo Alanının (Ek-1 paftada sarı renkle işaretli alan) ve Ek-2 de vaziyet planında gösterilen ihata sınırlarının İSKİ HİZMET ALANI olarak korunması gerekmektedir ve (B) no.lu parselde ise (EK-1 paftada mavi renkle işaretli alanda) herhangi bir planlamamız bulunmamaktadır. Bu nedenlerle plan tadilatında İdaremizce sakınca görülmemektedir.” denilmektedir.

Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 16.06.2011 gün, 4330473-6334 sayılı yazısında;

Söz konusu yere ait herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı gibi kamulaştırılması hususunda da alınmış bir encümen kararına rastlanılmadığı belirtilmektedir.

#### DEĞERLENDİRME:

İlgi (a) dilekçe eki 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ile 16.08.2011 tasdik tarihli plan altlık olarak kullanılarak 167-168 pafta, 1690 ada, 49 parsel İSKİ Alanından çıkarılarak 450 ki/ha yoğunluklu Konut yerleşik alanı olarak düzenlenerek,

“1. Plan Onama sınırı,167-168 pafta,1690 ada,49 parsel sınırıdır.

2. 1690 ada 49 parsel, 450k/ha yoğunlukta Konut yerleşik alanıdır.

3.49 parselde yapı yapılmayacak olup, 49 parselin yapılanma hakkı 1690 ada, 50 parselde kullanılacaktır.

4.1690 ada, 49 parsel ile 1690 ada, 50 parsel tevhit edilmeden uygulama yapılamaz.

5. 1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz.

6. 1/1000 ölçekli plan yapım aşamasında ilgili kurum görüşleri alınarak bu görüşlere uyulacaktır.

7. Deprem ve Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

8. Açıklanmayan hususlarda meri imar plan notları ve imar yönetmeliği geçerlidir.” şeklinde plan notları önerildiği görülmektedir.

Yapılan incelemede;

Teklif İlişkin Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün şartlı olumlu görüşü ile Kamulaştırma Müdürlüğü'nün “Söz konusu yere ait herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı gibi kamulaştırılması hususunda da alınmış bir encümen kararına rastlanılmadığı” şeklinde görüşü bulunduğu, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 08.09.2011 gün, 377996 sayılı görüş yazısında; “İdaremizce tekrar yapılan inceleme neticesinde; Gülsuyu I Depo Alanının (Ek-1 paftada sarı renkle işaretli alan) ve Ek-2 de vaziyet planında gösterilen ihata sınırlarının İSKİ HİZMET ALANI olarak korunması gerekmektedir ve (B) no.lu parselde ise (EK-1 paftada mavi renkle işaretli alanda) herhangi bir planlamamız bulunmamaktadır. Bu nedenlerle plan tadilatında İdaremizce sakınca görülmemektedir.” şeklinde olumlu görüşü bulunduğu görülmüştür.

Dosyasında yapılan incelemede; daha önce İlgi (b) dilekçe ile talep edilen benzer nitelikteki Nazım İmar Planı tadilat teklifinin ilgi (c) Büyükşehir Belediye meclis kararı ile uygun görülmediği tespit edilmiştir.

Teklif plan notlarında yapılan incelemede; 3 nolu teklif plan notu ile “49 parselde yapı yapılmayacak olup, 49 parselin yapılanma hakkı 1690 ada, 50 parselde kullanılacaktır.” ve 4 nolu plan notu ile de “1690 ada, 49 parsel ile 1690 ada, 50 parsel tevhit edilmeden uygulama yapılamaz.” Denilmekte olduğu, 49 parselin, 5/A/4, 0.20-0.40/1.25 yapılanma şartlarında konut alanında bulunan 50 parsel ile tevhit edilmesi durumunda; 1/1000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planında Meri Plan notlarında bulunan “Toplu uygulamalarda uygulama yapılacak alan: En az 10 adet parselin tevhidinden sonra oluşacak parselde, veya; Minimum net parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> olan parsellerde, veya; 3000 m<sup>2</sup> den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde: Emsalli yerlerde mevcut emsal değerine E=0.50 ilave yapılacaktır. ... ” plan notuna göre emsal değerine E=0.50 ilave edileceği bu durumda Emsalin E=1.75 olacağı görülmüştür.

İlgi (a) dilekçe eki 167-168 pafta,1690 ada,49 parselin İSKİ alanından konut alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar plan tadilatı teklifi ile meri plandaki fonksiyonu İSKİ alanı iken teklif planda bu alanın konut alanına alınması ile kalıcı nüfus ve yapı yoğunluğunun getirildiği, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşü olmakla birlikte kamuya hizmet eden donatı alanının kaldırılarak özel kullanımın getirildiği, teklifin donatı alanlarını azaltıcı, çevreye emsal teşkil edici ve plan bütünlüğünü bozucu olduğu görülmüştür. " denilerek

İlgi (a) yazı ve eki 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin İlgi (d) Başkanlık Onayı ve Genelge, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi 167- 168 pafta, 1690 ada 49 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilat teklifi incelenmiş olup, teklife konu alanın İSKİ Hizmet Alanı olarak korunması, 2,3,4,5,6,7,8 nolu plan notlarının iptal edilmesi ve “1690 ada 49 parselin kamu eline bedelsiz geçmesi halinde E:1.25 değeri üzerinden parsel alanının %60’ına denk gelen yapılaşma hakkı 1690 ada 42 parselde kullanılabilir.” 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

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



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

**Rapor No:**  
183  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/171-372

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Küçükçekmece İlçesi, Konut Dışı Çalışma Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli plan tadilatı teklifi.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 14/ 01/2013 gün ve S-549 sayılı ve Planlama Müdürlüğü'nün 11/ 02 /2013 gün ve 2013-380 sayılı yazısında;

**"İLGİ:** a)Küçükçekmece Belediye Başkanlığının 22.05.2012 gün ve 2012-434-418644 sayılı yazısı  
b)29.12.2011 gün ve 16867-183071 sayılı yazımız.  
c)Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 23.11.2012 gün ve 2012-1617 sayılı yazısı.  
d)Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 20.11.2012 gün ve 2012-2309 sayılı yazısı.  
e)Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 27.11.2012 gün ve 2012-1272301-4372 sayılı yazısı.  
f)Küçükçekmece Belediye Başkanlığının 13.12.2012 gün ve 2012-1154-418644 sayılı yazısı.  
g)Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın, 20.08.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TEKLİF**

Küçükçekmece Belediye Başkanlığının ilgi (a) teklifi doğrultusunda Küçükçekmece İlçesi, 4370-4371- 4957- 4372- 4373- 4374- 4375- 4376- 4367- 4366- 4365- 4364- 4363 5024- 5025-4955- 4384- 4385- 4386- 4639- 4379- 4383- 4381- 4382- 4901- 4639- 4388- 4389- 4390- 4391-4392- 4393-4394- 4395- 4396- 4397- 4399- 4400- 4401- 4402- 4403- 4404- 4405- 4406- 4407-4408 sayılı parselleri içeren bölge Başkanlığımızca yapılan 1/5000 ölçekli plan çalışması kapsamında kısmen Ticaret+Konut Alanına, kısmen Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanına, kısmen Teknik Altyapı Alanına kısmen de Park Alanına alınması çalışması yapılmıştır.

**MEVCUT DURUM**

Hava fotoğraflarından; Küçükçekmece İlçesi, 4370-4371- 4957- 4372- 4373- 4374- 4375-4376- 4367- 4366- 4365- 4364- 4363 5024- 5025- 4955- 4384- 4385- 4386- 4639- 4379- 4383-4381- 4382- 4901- 4639- 4388- 4389- 4390- 4391-4392- 4393-4394- 4395- 4396- 4397- 4399-4400- 4401- 4402- 4403- 4404- 4405- 4406- 4407- 4408 parsellerde yapılar olduğu görülmektedir.

**MÜLKİYET**

Yapılan incelemede; Küçükçekmece İlçesi, 4370-4371- 4957- 4372- 4373- 4374- 4375- 4376-4367- 4366- 4365- 4364- 4363 5024- 5025- 4955- 4384- 4385- 4386- 4639- 4379- 4383- 4381-4382- 4901- 4639- 4388- 4389- 4390- 4391-4392- 4393-4394- 4395- 4396- 4397- 4399- 4400-4401- 4402- 4403- 4404- 4405- 4406- 4407- 4408 parsellerin 29600m2 büyüklüğünde hisseli şahıs mülkiyetinde, BEDAŞ ve teklife konu diğer kısımların tescil harici olduğu görülmüştür.

**PLANLARDAKİ DURUMU**

Küçükçekmece İlçesi, Halkalı, 4370-4371- 4957- 4372- 4373- 4374- 4375- 4376- 4367- 4366-4365- 4364- 4363 5024- 5025- 4955- 4384- 4385- 4386- 4639- 4379- 4383- 4381- 4382- 4901-4639- 4388- 4389- 4390- 4391-4392- 4393-4394- 4395- 4396- 4397- 4400- 4401- 4402- 4403- 4404- 4405- 4406- 4407- 4408 parseller 18.08.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Halkalı Nazım İmar Planında Konut Alanında, söz konusu planlama alanı 16.07.2005, 18.02.2005, 23.06.2005 tasdik tarihli 1/5000 tadilat planlarıyla Konut Dışı Çalışma Alanında, 22.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Uygulama İmar Planında " Konut Dışı Çalışma Alanında kalmaktadır.

**KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

Teklifeye ilişkin işlem dosyasında; Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Yeşil Alanlar ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın kurum görüşleri bulunmakta olup, bu görüşler aşağıda belirtildiği şekildedir;



Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün ilgi (d) 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 değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 ölç. N.İ. Planı ve 1/1000 ölç. U.İ. Planı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün ilgi (e) yazısında;

"KARAR: Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 4370-4371- 4957- 4372- 4373- 4374-4375- 4376- 4367- 4366- 4365- 4364- 4363 5024- 5025- 4955- 4384- 4385- 4386- 4639- 4379-4383- 4381- 4382- 4901- 4639- 4388- 4389- 4390- 4391-4392- 4393-4394- 4395- 4396- 4397-4400- 4401- 4402- 4403- 4404- 4405- 4406- 4407- 4408 parsellerin kısmen "Ticaret+Konut Alanı" kısmen "Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı" kısmen "Teknik Altyapı Alanı" kısmen de Park Alanı"na ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifinin; teklife konu alanın yakın çevresinde A-4 (ayrık nizam 4 kat) yapılanma koşullarında "Ticaret+Hizmet+Konut Alanları" planlandığı belirlendiğinden;

• 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında mer'î planlarda teklife konu alanın çevresinde 10.00m genişliğinde planlanan imar yollarının 17.00m enkesitinde ring yolu olarak planlanması ve gerekli genişliğin planlama alanı içinde karşılanması koşuluyla fonksiyon açısından uygun olmakla birlikte yapılanma koşulları açısından bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün ilgi c) yazısında;

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

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi (f) yazısında;

" Müdürlüğümüzce belirlenen dönüşüm alanları arasında yer alan ve Küçükçekmece Halkalı Toplu Konut Alanının bitişiğinde, Halkalı Meydanı yakınında merkezi bir konumda bulunan, konut alanı içerisinde sıkışmış durumundaki küçük sanayi tesislerini içeren söz konusu alanda yapılaşmış parsellerin dönüşümünün sağlanabilmesi için, söz konusu parsellere ilişkin yazı ekinde tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, meri planındaki imar alanları dikkate alınarak, yazımız ekinde sunulan bilgi paftası doğrultusunda Ticaret+Konut Alanı ve Kentsel Hizmet Alanı olarak yeniden hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.

### **DEĞERLENDİRME ve SONUÇ**

Küçükçekmece İlçesi, 4370-4371- 4957- 4372- 4373- 4374- 4375- 4376- 4367- 4366- 4365-4364- 4363 5024- 5025- 4955- 4384- 4385- 4386- 4639- 4379- 4383- 4381- 4382- 4901- 4639-4388- 4389- 4390- 4391-4392- 4393-4394- 4395- 4396- 4397- 4399- 4400- 4401- 4402- 4403-4404- 4405- 4406- 4407- 4408 sayılı parselleri içeren bölge çevreye uyumlu bir fonksiyon kazandırmak amacıyla sağlıklı bir yapılaşmanın oluşması kapsamında yeterli donatı alanları da düzenlenerek (bu düzenleme ile donatı alanlarının 18.madde kapsamında kamu eline geçmesi öngörülmüştür.) fonksiyonel değişikliğe gidilmiş olup Başkanlığımızca yapılan 1/5000 ölçekli plan çalışması kapsamında kısmen Ticaret+Konut Alanına, kısmen Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanına, kısmen Teknik Altyapı Alanına kısmen de Park Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi paftasına plan notları olarak;

"1) Planlama Alanı kısmen Ticaret+Konut Alanı, kısmen Meslek ve Teknik Ortaöğretim Alanı, kısmen Park Alanı kısmen Teknik Altyapı (TAY) Alanıdır.

2) Ticaret+Konut Alanlarında (T+K), 2000 m2'ye kadar parsellerde E=1.50

2000-5000 m2'ye kadar parsellerde E=1.75

5000-10000 m2'ye kadar parsellerde E=2.00

10000 m2'den büyük parsellerde E=2.25'dir.

3) Planlama Alanında Hava Mania Kriterlerini aşmamak ve Tarihi Kent Merkezi Görünümünü (Silüetini) Etkileyen Alanlarda Olumsuz Yapılaşma Koşullarının Engellenmesine Yönelik hazırlanan 1/5.000 Ölçekli NİP Planında belirtilen max yükseklik kriterlerini aşmamak üzere H=Serbesttir.

4) Planlama Alanında, 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz.

5) 1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz.

6) Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüdlere uyulacaktır.

7) Açıklanmayan hususlarda, meri plan notları ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notları getirilmiştir.

Küçükçekmece İlçesi, 4370-4371- 4957- 4372- 4373- 4374- 4375- 4376- 4367- 4366- 4365-4364- 4363 5024- 5025- 4955- 4384- 4385- 4386- 4639- 4379- 4383- 4381- 4382- 4901- 4639-4388- 4389- 4390- 4391-4392- 4393-4394- 4395- 4396- 4397- 4399- 4400- 4401- 4402- 4403-4404- 4405- 4406- 4407- 4408 sayılı parseller ile tescil harici alanları içeren bölge Başkanlığımızca yapılan 1/5000 ölçekli plan çalışması kapsamında kısmen Ticaret+Konut Alanı, kısmen Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı, kısmen Teknik Altyapı Alanı kısmen de Park Alanı olarak planlanmıştır. " denilerek

1/5000 ölçekli teklif 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.

**KONUNUN ÖZÜ:** Küçükçekmece İlçesi, Konut Dışı Çalışma Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli plan tadilatı teklifi

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 11/ 02 /2013 gün ve 2013-380 sayılı yazısında;

"İLGİ: a)T.C.Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.Genel Müdürlüğü'nün 02.01.2013 gün ve 74263214-603.99-5- 62 sayılı yazısı ve eki.

b)09.11.2012 günlü Başkanlık Oluru.

c)17.01.2013 gün ve 2013-S/549 sayılı Başkanlık Katı yazımız.

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

İlgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda Küçükçekmece İlçesi, 4370-4371- 4957- 4372- 4373- 4374- 4375- 4376- 4367- 4366- 4365- 4364- 4363 5024- 5025- 4955- 4384- 4385- 4386- 4639- 4379- 4383- 4381- 4382- 4901- 4639- 4388- 4389- 4390- 4391-4392- 4393-4394- 4395- 4396- 4397- 4399- 4400- 4401- 4402- 4403- 4404- 4405- 4406- 4407- 4408 sayılı parselleri içeren bölge Başkanlığımızca yapılan 1/5000 ölçekli plan çalışması kapsamında kısmen Ticaret+Konut Alanına, kısmen Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanına, kısmen Teknik Altyapı Alanına kısmen de Park Alanına alınması çalışması yapılmış olup söz konusu teklif ilgi (c) Başkanlık Katı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiştir.

T.C.Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.Genel Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile söz konusu teklife ilişkin "Söz konusu proje kapsamında mevcut tesislerimizin korunması, deplase edilmesi gerektiği takdirde çalışmalarımızın altyapı tesislerimiz göz önünde bulundurularak bilgimiz dahilinde Sefaköy İşletme Müdürlüğümüzden nezaretçi alınarak gerçekleştirilmesi.." şeklindeki görüş tarafımıza iletilmiştir. " denilerek

T.C.Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.Genel Müdürlüğü'nün ilgi (a) görüş yazısı ekte olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilen ilgi (c) yazımız ile birleştirilerek, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi (d) 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, Konut Dışı Çalışma Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup, teklife konu alanın bilgi paftasında gösterildiği şekilde %65'inin Ticaret+konut Alanı %35'inin ise Meslek ve Teknik Ortaöğretim Alanı, park alanı ve Teknik Altyapı alanı olarak düzenlenmesi, 2 nolu plan notunun iptal edilerek "Ticaret+Konut Alanında 5000m<sup>2</sup>'ye kadar olan parsellerde E:1.50, 5000m<sup>2</sup> ve daha büyük parsellerde E:1.75 uygulanacaktır." Plan notunun ilavesi ve 3 nolu plan notunda yer alan "H=Serbesttir." İbaresinin "Hmaks:60.50m.dir." olarak düzeltilmesiyle 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:**  
184  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2012/2029

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Şişli İlçesi Maslak ve Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğünün 10/09/2012 gün ve BN:13524 sayılı yazısında; “

- İlgi:** a) İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 tarih ve 2010/367 E 2010/338 K sayılı kararı  
b) Danıştay 6. Dairesinin 22.10.2010 tarih ve 2010/6349 E 2010/9694 K sayılı kararı  
c) 10.06.2010 tarih ve 3581103 sayılı Başkanlık Oluru  
d) 31.01.2011 tarih ve 3775581 sayılı yazımız  
e) 08.12.2011 tarih ve 4901175 sayılı yazımız

23.07.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. maddesinin b bendi ile; "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak..." Büyükşehir Belediyesi'nin görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır.

Şişli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı 21.01.2003 tarihinde Büyükşehir Belediye Bakanınca onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. İlgi a) Mahkeme Kararı ile söz konusu planın iptaline karar verilmiş, ilgi b) Danıştay Kararı ile de ilgi a) Mahkeme Kararı onanmıştır.

İlgi c) Başkanlık Oluru ile Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı alanının da içerisinde yer aldığı bölgede nazım imar planı çalışmalarına başlanmış ve ilgi d) yazımız ile ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş istenmiştir.

Geçen süreç içerisinde Şişli İlçesi Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında güncellemelere ihtiyaç duyulması sebebiyle ilgi e) yazımız ile ilgili kurum ve kuruluşlardan yeniden görüş istenmiştir.

Yaklaşık 307 hektar büyüklüğe sahip planlama alanı, ilgi a) Mahkeme Kararı ile iptal edilen 21.03.2003 t'tli 1/5000 ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planının, 25.03.2011 t'tli 1/5000 ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı ile 18.10.2011 t'tli 1/5000 ölçekli Ayazağa Nazım İmar Planı sınırları dışında kalan kısmını, Maslak ve Huzur Mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır.

Plan bölgesi, iptal olan 21.03.2003 t'tli 1/5000 ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planında genel ilkeleriyle; Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı, Yüksek Yoğunluklu Ticaret Alanları ve Küçük Sanayi Sitesi ve Donatı Alanları yer alacak şekilde planlanmış olup bu plana uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile yapılaşmış ve gelişmiştir.

Planlama alanı 15.06.2009 t'tli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Merkezi İş Alanı (MİA) ve Bütünleşme Bölgesinde ve devamında yer almaktadır. Söz konusu plan kararına ilişkin olarak plan notlarında "...**Merkezi İş Alanı (MİA) ve Bütünleşme Bölgesi** Ulusal ve uluslararası boyutta yönetim, kontrol, koordinasyon fonksiyonları, finans kuruluşları ile en üst düzeyde ihtisaslaşmış ticaret ve hizmet fonksiyonlarının ve MİA fonksiyonlarını destekleyecek kültür endüstrileri, donatı alanları, konaklama tesisleri ile konut kullanımının yer alacağı Merkezi İş Alanı (MİA) ile MİA üzerindeki baskıyı azaltacak, içerdiği fonksiyonlar açısından MİA ile bütüncül olarak ele alınması gereken bölgedir..." denilmektedir.

Şişli İlçesi 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planına konu bölgede günümüzde ticaret ve hizmet fonksiyonlarının yer aldığı iş merkezleri, plazalar, yüksek yoğunluklu ve nitelikli konut alanları, askeri alanlar ve küçük ölçekli sanayi siteleri yer almaktadır.

Maslak bölgesi hâlihazır durumu ve gelişine potansiyelleri itibari ile 15.06.2009 t'tli 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında belirlenen Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi kararları özelliklerini de taşımaktadır.

Yürürlükte bulunan üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan Şişli İlçesi 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı kararları oluşturulurken, planlama öncesi elde edilen analitik etütler; mevcut arazi kullanımı, kat adetleri, bina cinsleri, bina durumları bölgenin doğal yapısı, topografik özellikleri sayısal ortama aktarılmış ve değerlendirilmiş, planlama alanı doğal ve yapay eşikleri, kentsel çevre bağlantıları ve etkileşim alanları, ulaşım bağlantı ve projeleri, mer'i 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan

değişiklikleri ile önceki imar planı kararları, mevcut arazi kullanımları ve bölgenin gelişme eğilimleri de göz önünde bulundurulmuştur. " denilerek

Müdürlüğümüzce çalışmaları tamamlanan 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı teklifi yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Şişli İlçesi, Maslak ve Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup, ilgili kurum görüşleri 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  
KARARA KATILMIYORUM.

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

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



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

**Rapor No:**  
185  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/764

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Bakırköy Cevizlik Mah., 12/1 pf, 794 ada, 66 parsel için Nazım İmar Planı değişikliği hakkında

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013/3032-3040 sayılı yazısında;

“İLGİ : a) 11.10.2011 gün ve 4867 sayılı Gelir İdaresi Başkanlığı İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Destek Hizmetleri Grup Müdürlüğü'nün yazısı ve ekleri.

b) 30.11.2011 gün ve 2011/14800 sayılı dağıtım yazımız.

c) 08.12.2011 gün ve 2202 sayılı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün yazısı ve eki.

d) 02.01.2012 gün ve 2294-4265 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün yazısı ve eki.

e) 06.09.2012 gün ve 54936 sayılı Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın yazısı.

f) 18.10.2012 gün ve 995 sayılı İstanbul I nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün yazısı ve eki kurul kararı.

g) 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 ile; Bakırköy İlçesi, Cevizlik Mahallesi, İskele Caddesi, Bostancı Çıkmazı Mevkiinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 12/1 pafta, 794 ada, 66 parsel üzerindeki Başkanlıklarına tahsisli taşınmazın ilişkin Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan yazışmalar neticesinde anılan taşınmazın "Kentsel Hizmet Alanı" olarak ayrıldığı öğrenildiği; taşınmazın yıkılıp yeniden yapılmasının planlanması nedeniyle anılan taşınmazın Kentsel Hizmet Alanından çıkarılarak Resmi Hizmet Alanına alınması talep edilmiştir.

**MÜLKİYET**

Tapu Sorgulama programından edinilen bilgilere göre; Bakırköy, Cevizlik Mahallesi, 12/1 pafta, 794 ada, 66 parselin 1898,10 m2 alanlı, 07.09.1951 edim tarihli, maliye hazinesi mülkiyetinde kaldığı anlaşılmaktadır.

**MER'İ PLAN DURUMU**

Bakırköy, Cevizlik Mahallesi, 12/1 pafta, 794 ada, 66 parsel;

- 01.04.2003 onaylı 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e İlişkin Revizyon Nazım İmar Planında kısmen Kentsel Hizmet Alanı, kısmen yol alanında;
- 21.04.2010 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, kısmen 20 m'lik yol alanı, kısmen de üzerinde 1 adet tescilli yapı bulunan Kentsel Hizmet Alanında kalmaktadır.

**MEVCUT DURUM**

Yapılan incelemede; Bakırköy İlçesi, Cevizlik Mahallesi, 794 ada 66 parsel üzerinde Bakırköy Kültür ve Sanat merkezi kullanımında tescilli eski eser ile Bakırköy Vergi Dairesi kullanımında 5 katlı yapı bulunduğu görülmektedir.

**KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ**

İlgi(a) talep üzerine; İlgi(b) yazımız ile, İstanbul VII nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşleri istenmiştir.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün İlgi(c) yazısında; Planlama alanının, Müdürlükleri tarafından hazırlattırılan, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 24.12.2007 tarihinde onaylanan ve Mikrobölgeleme Projesi'ne ait olan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda "Uygun Alanlar(UA)" lejantlı sınırlar içerisinde kaldığı; Planlama alanının yakın çevresinde

Mikrobölgeleme Projesi kapsamında yapılan mekanik sondaj çalışmalarında, Bakırköy üyesine ait kil ve kireçtaşı birimlerinin geçildiği, bu alanların, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilceği, bu gibi yerlerde gerekli önlemlerin alınması ve uygun iksa projelerinin hazırlanması gerektiği belirtilerek;

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 dikkate alınması ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan tadilatının jeolojik bakımdan uygun görüldüğü ifade edilmiştir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğünün İlgi(d) yazısı eki Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Plan Değişikliği İnceleme Komisyonunun 30.12.2011 tarih ve UP2011-20/02 sayılı kararında; Bakırköy ilçesi, Cevizlik Mahallesi, 12/1 pafta, 794 ada 66 parselin Kentsel Hizmet Alanından Yönetim Merkezi Alanına ve Sosyal Kültürel Tesis Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli plan tadilat teklifinin;

- Teklif Yönetim Merkezi Alanı ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı fonksiyonlarına ait otopark ihtiyacının yürürlükteki “İstanbul Otopark Yönetmeliği” dikkate alınarak fonksiyonların kendi alanı içerisinde karşılanması,
- Yola gerekli terklerin bedelsiz yapılması,
- Korunması Gerekli Tescilli Yapılar ile ilgili olarak İstanbul 7 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında Ulaşım Planlama Müdürlüğünden tekrar görüş alınması hususlarının gerçekleştirilmesi koşulu ile bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunduğu belirtilmiştir.

Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının İlgi(e) yazısında; Konu hakkında Şehir Plancısı Vedat ATEŞ tarafından düzenlenen 29.02.2012 tarihli raporda; hazırlanan plan teklifinde taşınmazın imar durumunun kısmen vergi dairesi hizmet binası yapımına uygun hale getirildiği ancak Bakırköy Sanatçılar Derneği Kültür ve Sanat Konağı olarak kullanılan yapının ise tescilli yapı olması nedeniyle Sosyal Kültürel Tesis Alanına alınmış olabileceğinin düşünüldüğü, söz konusu tadilat teklifinin idarece değerlendirilmesinin uygun olacağı belirtildiğinden, anılan plan tadilatı teklifi hakkında İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Destek Hizmetleri Grup Müdürlüğünden (İdari ve Mali İşler Müdürlüğü) görüş istenildiği, cevaben alınan 15/08/2012 tarih ve 4645 sayılı yazıda; söz konusu parsel üzerindeki hizmet binalarının deprem hasarlı olması nedeniyle bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğünce yapılan ödenek teminine esas tahmini bedel hesabının, yeni bina yapım maliyetine oranının % 40'ı aşmasından dolayı binanın yıkılarak yeni hizmet binası yapılmasının düşünüldüğü, bu nedenle anılan yere ilişkin Nazım İmar Planı teklifinde belirtildiği gibi kısmen Sosyal Kültürel Tesis Alanı olarak ayrılmasının İdarelerince uygun görülmediğinin bildirildiği ifade edilmiştir.

İstanbul I nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün İlgi(f) yazısı eki 14.02.2013 gün ve 462 nolu kurul kararında; “İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Cevizlik Mahallesi, 12/1 pafta, 794 ada, 66 sayılı tescilli parselde hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin olarak; tescilli parselde yer alan kültür varlığına herhangi bir olumsuz durum oluşturmayacağı, mülkiyet sahibi İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 18.12.2012 tarih ve 72464 sayılı görüş yazısının 2863 Sayılı Yasa kapsamında değerlendirme içermediği, sadece kullanıma yönelik görüş belirtildiği anlaşıldığından, sunulan 1/5000 ölçekli NİP değişikliğinin hazırlanmasında 2863 Sayılı Yasa Kapsamında sakınca olmadığına karar verildi” denilmiştir.

#### DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) yazı ile, mer'i İmar Planlarında Kentsel Hizmet Alanında kalan Bakırköy İlçesi, Cevizlik Mahallesi, 12/1 pafta, 794 ada, 66 parselin Resmi Kurum alanına alınması talep edilmiştir.

İlgi(a) talep üzerine; İlgi(b) yazımız ile, İstanbul VII nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve Ulaşım Planlama Müdürlüğünün görüşleri istenmiştir.

Söz konusu alana ilişkin alınan kurum görüşlerinden; Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ile Ulaşım Planlama Müdürlüğünün şartlı olumlu; Milli Emlak Dairesi Başkanlığının sosyal kültürel tesis alanına alınmasının uygun görülmediği yönünde; İstanbul I nolu K.V.K.B.Kurulunun kararında ise tescilli parselde yer alan kültür varlığına herhangi bir olumsuz durum oluşturmayacağından sakınca bulunmadığı yönünde görüşleri bulunmaktadır.

Yapılan incelemede; söz konusu parselde yer alan tescilli yapının Bakırköylü Sanatçılar Derneği Bakırköy Kültür ve Sanat Konağı olarak kullanıldığı; parselin güneyinde ise Bakırköy Vergi Dairesinin kullanımında 5 katlı yapı bulunduğu tespit edilmiştir.

İlgi(b) yazıya cevaben tarafımıza iletilen kurum görüşleri doğrultusunda ve mevcut kullanımı dikkate alınarak; Müdürlüğümüzce; 01.04.2003 onaylı 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e İlişkin Revizyon Nazım İmar Planında Kentsel Hizmet alanı ve yol alanında kalan, Bakırköy İlçesi, Cevizlik Mahallesi, 12/1 pafta, 794 ada, 66 parsel, G21b03b nolu plan paftası üzerinde onama sınırı içerisine alınarak, kısmen Sosyal Kültürel Tesis Alanı kısmen Yönetim Merkezleri Alanı kısmen de yol alanına alınmış ve plan notları olarak ta;

1. Plan onama sınırı Bakırköy ilçesi, Cevizlik mahallesi, 12/1 pafta, 794 ada, 66 parseli kapsamaktadır.
2. Plan onama sınırı içerisinde kalan alan; kısmen yönetim merkezleri alanı, kısmen sosyal kültürel tesis alanı, kısmen yol alanıdır.
3. Yapılaşma koşulları, çevre yapılanma koşullarını aşmayacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı aşamasında belirlenecek olup; Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun onayı alınmadan uygulama yapılamaz.
4. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
5. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınacak ve bu görüşlere uyulacaktır.
6. Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları onaylanacak ve raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.
7. Açıklanmayan hususlarda 01.04.2003-23.10.2003 onaylı nazım imar planı ile İstanbul İmar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

şeklinde plan notları önerilmiştir.

İlgi(a) talep üzerine Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi; Kentsel Hizmet Alanı donatısının, Sosyal Kültürel Tesis ile Yönetim Merkezleri donatısına dönüşümü niteliğindedir. ” Denilerek.

İlgi (a) talep üzerine Müdürlüğümüzce hazırlanan, Bakırköy İlçesi, Cevizlik Mahallesi, 12/1 pafta, 794 ada, 66 parselin kısmen Sosyal Kültürel Tesis Alanı, kısmen Yönetim merkezleri Alanı kısmen de yol alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi, yazımız ekinde olup; ilgi (g) 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:** Bakırköy İlçesi, Cevizlik Mahallesi 12/1 pafta 794 ada 66 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilat teklifi incelenmiş olup, kamusal donatıyı artırıcı nitelikte 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:**  
186  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/789

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Sancaktepe-Sarıgazi 349 ada 5,6 parseller ile 1890 parsel ait 07.12.2012 onanlı 1/5000 ölç. Nazım İmar Planına itiraz

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013/517-2544-2583 sayılı yazısında;

- “ İlgili: a) Meclis Müdürlüğü'nün 10.01.2013 tarih BN:62 sayılı yazısı eki ilgisinin dilekçesi ve ekleri.  
b) İlgisinin Yazı İşleri Müdürlüğü'nde 12.02.2013 tarih 30303 sayı ile Planlama Müdürlüğü'nde 28.02.2013 tarih 2583 sayı ile kayıtlı dilekçesi ve ekleri.  
c) İlgisinin Planlama Müdürlüğü'nde 27.02.2013 tarih 2544 sayı ile kayıtlı dilekçesi ve ekleri.  
d) Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 04.07.2011 tarih, 4372848 sayılı yazısı ve eki 18.03.2011 tarih, 2010/655 Esas sayılı Mahkeme Kararı; 11.07.2011 tarih, 4414294 sayılı yazısı ve eki 18.03.2011 tarih, 2010/656 Esas sayılı Mahkeme Kararı; 11.07.2011 tarih, 4414323 sayılı yazısı ve eki 18.03.2011 tarih, 2010/657 Esas sayılı Mahkeme Kararı.  
e) 16.08.2011 tarih,10583 sayılı; 16.08.2011 tarih, 10904 sayılı; 16.08.2011 tarih, 10906 sayılı Başkanlık Oluru.  
f) 10.09.2012 tarih 2012/11375-9232 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.  
g) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2012 gün 1911 sayılı kararı.  
h) 15.10.2012 tarih 2012/13064-10484 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.  
i) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2012 gün 2336 sayılı kararı.  
j) 24.01.2013 tarih 2012/15571-16429 sayılı dağıtımlı yazımız.  
k) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 tarih S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 tarih S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**İTİRAZ:**

İlgi a) yazı eki dilekçede; İBB Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 14.09.2012 tarih 256 sayılı kararı ile Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 349 ada 5-6 parseller ile 4 pafta 1890 parsel ile ilişkin teklifin Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 08.05.2012 tarih 8995 sayılı yazısı eki bilgi paftası doğrultusunda uygun görüldüğü, ancak sehven arsa hudutlarına dahil edildiği düşünülen trafiğe açık Şahin-Aksu Sokağın arsa hudutları dışına çıkarılarak düzenleme yapılması talep edilmektedir.

İlgi b) dilekçede; Sancaktepe-Sarıgazi 349 ada 5-6 parseller ile 4 pafta 1890 parsel ilgili olarak 31.01.2013 tarihinde askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planının ve İBB Meclisinin 16.11.2012 tarih 2336 sayılı kararının iptali istenmektedir.

İlgi c) dilekçede; ilgi b) dilekçe de eksik itirazda bulunulduğu belirtilerek ilgi c) dilekçede belirtilen hususların eklenmesi talep edilmektedir.

**MÜLKİYET:**

Başkanlığımız Tapu Sorgulama Programında yapılan incelemede, 349 ada 5 parselin 1/1 pay ile EK İL İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ A.Ş mülkiyetinde 8341,21 m<sup>2</sup> olduğu ve 25.03.2003 tarihinde ifraz işlemi ile edinildiği; 349 ada 6 parselin 1/1 pay ile EK İL İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ A.Ş mülkiyetinde 8795,61 m<sup>2</sup> olduğu ve 25.03.2003 tarihinde ifraz işlemi ile edinildiği; 4 pafta, 1890 parselin 1/1 pay ile EK İL İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ A.Ş mülkiyetinde 4020,29 m<sup>2</sup> olduğu ve 22.08.2003 tarihinde kadastro parselinde birleştirme işlemi ile edinildiği anlaşılmaktadır.

**MEVCUT DURUM:**

2011 Uydu Görüntüsünde yapılan incelemede Samandıra, Sarıgazi 349 ada 5-6 parseller üzerinde yapılar bulunduğu; 4 pafta 1890 parsel üzerinde ise yapı bulunmadığı anlaşılmaktadır.

**PLANLARDAKİ DURUM:**

Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 349 ada 5,6 parseller ile 4 pafta 1890 parsel, 18.01.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Sarıgazi Islah İmar Planında “Depolama Alanı”nda 18.01.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Sarıgazi Islah İmar planında “Gelişmesi Dondurulmuş Sanayi Depolama Alanı”nda kalmakta iken 06.02.2009 onanlı 1/5000 Sarıgazi Nazım İmar Planı ile 349 ada 5 parsel, kısmen K2 simgeli 120 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı kısmen Park Alanı kısmen de 12 metrelik yol alanı, 349 ada 6 parsel kısmen K2 simgeli 120 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı kısmen Park Alanı kısmen de 12 metrelik yol alanı, 1890 parsel ise kısmen K2



simgeli 120 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı kısmen Park Alanı olarak düzenlenmiştir. İdare Mahkemesi kararları ile parseller yönünden iptal edilen 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 349 ada 5 parselin kısmen “400 kişi/ha yoğunlukta yol boyu Konut+Ticaret Alanı”nda, kısmen “190 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı”nda, kısmen “Park Alanı”nda, kısmen de “Yol Alanı”nda; 349 ada 6 parselin kısmen “400 kişi/ha yoğunlukta (K+T3) Konut+Ticaret Alanı”nda, kısmen “190 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı”nda, kısmen “Park Alanı”nda, kısmen de “Yol Alanı”nda; 4 pafta 1890 parselin kısmen “400 kişi/ha yoğunlukta (K+T3) Konut+Ticaret Alanı”nda, kısmen “190 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı”nda, kısmen de “Park Alanı”nda kaldığı görülmekte olup

07.12.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile; söz konusu parseller kısmen 400 kişi/ha yapılaşma koşullarında K+T3 Konut+Ticaret Alanı, kısmen 190 kişi/ha K2 Konut Alanı, kısmen “Temel Eğitim Alanı” olarak düzenlenerek

- 1- Bu plan, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- 2- 24.11.2009-16.05.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı plan notları geçerlidir.
- 3- Planlama alanındaki mevcut depolama binaları ve sanayi tesislerinin çevre, İSKİ, teknik altyapı vb. sorunları çözümlenerek imar ruhsatına esas planlara göre, mevcut yapı ve kullanışları ile ekonomik ömürlerini tamamlayıncaya kadar faaliyetlerini sürdürecektir olup 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda tevsiî ve kullanım değişikliği yapılabilir.
- 4- Mevcut hali ile bakım ve onarıma ihtiyacı olan ruhsatlı yapının, sosyal ve teknik donatı alanlarında kalan kısımları kamu eline geçene kadar mevcut yapı ruhsatı üzerinden bakım onarım izni düzenlenebilir. Bahse konu gayrimenkul ipotekle konu olması halinde, ilçe belediyesi veya fonksiyona yönelik ilgili kurum görüşü doğrultusunda ilgili idareye başvuru tarihinden itibaren 5 yıllık süreçte; kamulaştırma, imar uygulaması gibi kamu eline geçmesine yönelik işleme tutulup tutulmayacağına dair kurum görüşü vermekle sorumludur.
- 5- Açıklanmayan hususlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 6- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

15.02.2010 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 349 ada 5 parsel kısmen “TAKS:0.50, KAKS:1.50 - 5 kat yapılanma şartlarında Ticaret+Konut Alanı”nda, kısmen “Park Alanı”nda, kısmen de “Yol Alanı”nda; 349 ada 6 parsel “(T+K3) TAKS:0.50, KAKS:1.50 - 5 kat yapılanma şartlarında Ticaret+Konut Alanı”nda, kısmen “Park Alanı”nda, kısmen de “Yol Alanı”nda; 4 pafta 1890 parsel ise kısmen “TAKS:0.50, KAKS:1.50 - 5 kat yapılanma şartlarında Ticaret+Konut Alanı”nda, kısmen de “Park Alanı”nda kalmaktadır.

#### DEĞERLENDİRME:

Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 349 ada 5-6 parseller ile 4 pafta 1890 parsel ile ilişkin ilgi d) yazı eki mahkeme kararı ile 24.11.2009 t.t.'li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planının iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle açılan davada; İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 18.03.2011 tarih, 2010/655 E. ,2011/358 K. Sayılı kararı; 18.03.2011 tarih, 2010/656 E. ,2011/359 K. Sayılı kararı ve 18.03.2011 tarih, 2010/657 E. ,2011/360 K. Sayılı kararı ile “dava konusu 24.11.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planının davacıya ait kısmının iptaline” karar verilmiştir. 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 349 ada, 5-6 parseller ile 4 pafta, 1890 parsel ile ilişkin kısmi mahkeme kararı ile iptal edilmiş olduğundan plansız kalan parsel ile ilgili a) yazı eki mahkeme kararı doğrultusunda plan yapılması için ilgi e) Başkanlık Oluru alınmış ve Başkanlığımızca kurum görüşleri de değerlendirilerek söz konusu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanmış ilgi f) Başkanlık Makamına yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir. İlgi g) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile “**Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 349 ada, 5-6 parseller ile 4 pafta, 1890 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup teklife konu alanda müstesep hakların korunabilmesi için Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 08.05.2012 tarih 8995 sayılı yazısı ekinde sunulan bilgi paftası doğrultusunda 1/5000 ölçekli planda düzenleme yapılması uygun görülmüştür**” şeklinde karara bağlanmıştır. Ancak ilgi g) Büyükşehir Belediye Meclis kararında, ilgi f) yazımız eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinde önerilen plan notlarına ilişkin bir hususun bahsi geçmediğinden plan notlarının yazılıp yazılmayacağı konusunda tereddüte düşülmüş olup ayrıca Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 08.05.2012 tarih 8995 sayılı yazısı ekinde sunulan bilgi paftası incelendiğinde 349 ada 5 ve 6 parseller ile 1890 parsel sınırları haricinde tasdik sınırının 880 ve 881 adalar arasındaki taşıt yolunun ( Aksu Sokak) bir kısmını da kapsadığı ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 29.maddesinin 4.fikrasına aykırı olarak söz konusu yolun çıkmaz yol olarak düzenlendiği görülmüş ve yeniden değerlendirilmek üzere ilgi h) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir. İlgi i) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile “...teklife dair alınan 14.09.2012 gün 1911 sayılı İBB Meclis kararı incelenmiş olup, söz konusu meclis kararının komisyon görüşü bölümünün “Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi, 349 ada 5-6 parseller ile 4 pafta 1890 parsel

ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup 4 nolu plan notundaki “mevcut ruhsat ve/veya işletme ruhsatı” ibaresinin “mevcut yapı ruhsatı” olarak düzeltilmesiyle tadilen uygun görülmüştür” şeklinde karara bağlanmış olup 1/5000 ölçekli plan paftaları 07.12.2012 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca da aynen onanmış ve ilgi j) yazımız ile de dağıtımı yapılmıştır. Söz konusu parsellere ilişkin 07.12.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 31.01.2013-01.03.2013 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

İlgi a) yazı eki dilekçede; İBB Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 14.09.2012 tarih 256 sayılı kararı ile Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 349 ada 5-6 parseller ile 4 pafta 1890 parsel ile ilişkin teklifin Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 08.05.2012 tarih 8995 sayılı yazısı eki bilgi paftası doğrultusunda uygun görüldüğü, ancak sehven arsa hudutlarına dahil edildiği düşünülen trafiğe açık Şahin-Aksu Sokağın arsa hudutları dışına çıkartılarak düzenleme yapılması talep edilmektedir.

İlgi b) dilekçede; Sancaktepe-Sarıgazi 349 ada 5-6 parseller ile 4 pafta 1890 parsel ile ilgili olarak 31.01.2013 tarihinde askıya çıkartılan 1/5000 ölçekli nazım imar planının ve İBB Meclisinin 16.11.2012 tarih 2336 sayılı kararının iptali istenmekte ve özetle ilgi a) dilekçe de belirtildiği gibi İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2012 gün 1911 sayılı kararında esas alınan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 08.05.2012 tarih 8995 sayılı yazısı eki bilgi paftası doğrultusunda sehven arsa hudutlarına dahil edildiği düşünülen trafiğe açık Şahin-Aksu Sokağın arsa hudutları dışına çıkartılarak İBB Meclisinden onay almış 14.09.2012 tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planının işlerlik kazandırılmasının talep edildiği, ancak 14.09.2012 tarih 1911 sayılı kararın bazı hususların açıklığa kavuşturulabilmesi için tekrar İBB Meclisine gönderildiği ve İBB Meclisinde 16.11.2012 tarih 2336 sayı ile 14.09.2012 tarihli meclis kararından farklı mağduriyet yaratacak kararlar alındığı, Ümraniye Kadastro Müdürlüğüne onaylanmış 01.08.1991 tasdik tarihli ilgi b) dilekçe ekindeki plandaki maliye hazinesi adına kayıtlı 27 nolu parselden Sancaktepe Belediyesi (eski ismi Sarıgazi) tarafından ifraz edilip sosyal donatı alanları ayrıldıktan sonra boş kalan yerlerin kamu adına ihtiyaç olmadığı için halka satıldığı, 349 ada 5 parsel üzerine Temel Eğitim Tesis Alanı planlanmak suretiyle niteliği arsa olan yerleri ikince defa terke zorlanmasının yasal ve adil bir uygulama olmadığı belirtilerek 349 ada 5 parsel sayılı niteliği arsa olan gayrimenkulün üzerine planlanmış olan Temel Eğitim Tesis Alanı'nın iptal edilmesi, İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 18.03.2011 tarih 2010/655E 2011/358K, 2010/656E 2011/359K, 2010/657E 2011/360K sayılı kararında bahsedilen iptal gerekçelerinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanırken dikkate alınması, Sancaktepe İlçe Belediyesi'nin 08.05.2012 tarih ve 8995 sayılı yazısı ekinde sunulan bilgi paftası doğrultusunda, İBB Meclis İmar ve Bayındırlık Komisyonunca hazırlanarak İBB Meclisinden de 14.09.2012 tarih 1911 sayı ile onay almış bulunan kararın sehven arsa hudutlarına dahil edildiği düşünülen Şahin-Aksu Sokağın hudutlar dışına çıkartılarak işlerlik kazanması talep edilmektedir.

İlgi c) dilekçede; ilgi b) dilekçe de eksik itirazda bulunulduğu belirtilerek, ilgi b) dilekçede belirtilen hususlara ek olarak 16.11.2012 tarih 2336 sayılı meclis kararı ile 349 ada 5,6 parseller ile 4 pafta 1890 parsellerden “akaryakıt boru hattı” ile ilgili yer ayrılmasına karar verildiği, ancak akaryakıt boru hattının bitişik 4 pafta 725 nolu parselde olduğu, nazım imar planına sehven dahil edildiğinin düşünüldüğü, Nato Enf.Dairesine tahsisli 4 pafta 725 nolu parselin arsa hudutları dışına çıkartılarak 1/5000 ölçekli nazım imar planının bu doğrultuda tanzim edilmesi talep edilmektedir.

İlgi a), b) ve c) dilekçelerde, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 349 ada 5-6 parseller ile 4 pafta 1890 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli teklif için ilgi i) Büyükşehir Belediye Meclis kararının değil trafiğe açık Şahin-Aksu Sokağın arsa hudutları dışına çıkartılarak düzenleme yapılarak ilgi g) Büyükşehir Belediye Meclis kararının işlerlik kazandırılması talep edilmekte olup ancak ilgi g) Büyükşehir Belediye Meclis kararında, ilgi f) yazımız eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinde önerilen plan notlarına ilişkin bir hususun bahsi geçmediğinden plan notlarının yazılıp yazılmayacağı konusunda tereddüte düşülmüş olup ayrıca Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 08.05.2012 tarih 8995 sayılı yazısı ekinde sunulan bilgi paftası incelendiğinde 349 ada 5 ve 6 parseller ile 1890 parsel sınırları haricinde tasdik sınırının 880 ve 881 adalar arasındaki taşıt yolunun ( Aksu Sokak) bir kısmını da kapsadığı ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 29.maddesinin 4.fikrasına aykırı olarak söz konusu yolun çıkmaz yol olarak düzenlendiği görülmüş ve yeniden değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve ilgi i) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile “...teklife dair alınan 14.09.2012 gün 1911 sayılı İBB Meclis kararı incelenmiş olup, söz konusu meclis kararının komisyon görüşü bölümünün “Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi, 349 ada 5-6 parseller ile 4 pafta 1890 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup 4 nolu plan notundaki “mevcut ruhsat ve/veya işletme ruhsatı” ibaresinin “mevcut yapı ruhsatı” olarak düzeltilmesiyle tadilen uygun görülmüştür” şeklinde karara bağlanmıştır.

Ayrıca ilgi b) ve c) dilekçelerde, söz konusu parsellerin maliye hazinesi adına kayıtlı 27 nolu parselin İlçe Belediye Başkanlığı tarafından ifraz edilip sosyal donatı alanları ayrıldıktan sonra boş kalan yerlerin kamu adına ihtiyaç olmadığı için halka satıldığı ve 349 ada 5 parsel üzerine Temel Eğitim Tesis Alanı planlanmak suretiyle niteliği arsa olan yerleri ikince defa terke zorlanmasının yasal ve adil bir

uygulama olmadığı belirtilmekte olup ancak söz konusu parseller 18.01.1993 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Sarıgazi İslah İmar Planında “Depolama Alanı” ve “Gelişmesi Dondurulmuş Sanayi Depolama Alanı” kalmakta iken dönüşümün sağlanabilmesi için söz konusu alana gelecek olan nüfus için gerekli donatı alanları ayrılarak düzenleme yapılmış ve 06.02.2009 onanlı 1/5000 Sarıgazi Nazım İmar Planı ile 349 ada 5 parsel, kısmen K2 simgeli 120 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı kısmen Park Alanı kısmen de 12 metrelik yol alanı, 349 ada 6 parsel kısmen K2 simgeli 120 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı kısmen Park Alanı kısmen de 12 metrelik yol alanı, 1890 parsel ise kısmen K2 simgeli 120 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı kısmen Park Alanı olarak düzenlenmiş olup İdare Mahkemesi kararları ile parseller yönünden iptal edilen 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında ise 06.02.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki **yapılaşma şartları artırılarak** Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 349 ada 5 parselin kısmen “400 kişi/ha yoğunlukta yol boyu Konut+Ticaret Alanı”, kısmen “190 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı”, kısmen “Park Alanı”, kısmen de “Yol Alanı”; 349 ada 6 parselin kısmen “400 kişi/ha yoğunlukta (K+T3) Konut+Ticaret Alanı”, kısmen “190 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı”, kısmen “Park Alanı”, kısmen de “Yol Alanı”; 4 pafta 1890 parselin kısmen “400 kişi/ha yoğunlukta (K+T3) Konut+Ticaret Alanı”, kısmen “190 kişi/ha yoğunlukta Konut Alanı”, kısmen de “Park Alanı” olarak planlandığı görülmekte olup 07.12.2012 onanlı 1/5000 nazım imar planında ise İSKİ Genel Müdürlüğü’nün 19.06.2012 tarih 315547 sayılı yazısında, “...bahse konu parsellerin Elmalı Baraj Havzasının Uzun Mesafeli Koruma Alanında kaldığı ve 23.01.2011 tarihinde yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.b maddesine göre Sancaktepe ilçesinin uzun mesafeli koruma alanlarında 120 kişi/ha yoğunluk değeri aşılmamalıdır” şeklinde görüş belirtmesine rağmen İdare Mahkemesi kararları ile parseller yönünden iptal edilen 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planındaki donatı ve yapılaşma dengesi korunarak söz konusu parseller kısmen 400 kişi/ha yapılaşma koşullarında K+T3 Konut+Ticaret Alanı, kısmen 190 kişi/ha K2 Konut Alanı, kısmen “Temel Eğitim Alanı” olarak düzenlenmiş olup 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı plan notlarındaki “1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında gösterilen yol boyu Konut+Ticaret Alanları şematik olarak gösterilmiş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında yoldan cephe alan ilk parseller bu kapsamda değerlendirilecektir.” Hükmü ile 400 kişi/ha yapılaşma koşullarında K+T3 Konut+Ticaret Alanı olarak uygulama alacağı görülmektedir. Ayrıca 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı, Plan Hükümleri, Genel Hükümlerde “**A.16.** Plan bütünlüğü çerçevesinde yer alan, bu plandan önceki planlara göre verilen ruhsatlara uygun olarak yapılan mevcut depolama binaları; tevsii yapılmaması, çevre kirliliğine yol açmaması, ilgili kurumların uygun görüşlerinin olması koşulları ile ekonomik ömürlerini tamamlayıncaya kadar mevcudiyetlerini sürdürebilirler.” şeklindeki plan hükmüne ilave olarak 9. Kalkınma Planı doğrultusunda üretimin arttırılmasına yönelik tevsii işlemlerini, işletmelerin ekonomik işlevlerini sürdürülebilir kılmaları ve devam ettirebilmeleri için ilgili idareler tarafından gerekli önlemler olarak Çevre Düzeni Planı projeksiyonu ile paralel olarak işletmelerin ekonomik işlevlerini devam ettirmeleri öngörülmüş ve mevcut işletmenin ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar işlevlerini sürdürebilmesi için de plan notları belirlenmiştir.

İlgi b) dilekçede, İstanbul 1. İdare Mahkemesi’nin 18.03.2011 tarih 2010/655E 2011/358K, 2010/656E 2011/359K, 2010/657E 2011/360K sayılı kararında bahsedilen iptal gerekçelerinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanırken dikkate alınması gerektiği de belirtilmekte olup bahse konu mahkeme kararlarından 349 ada 5 ve 6 parsellere ilişkin mahkeme kararlarında “...parsel üzerindeki tesisin kapladığı alanla birlikte değerlendirildiğinde, planın tesisin bir kısmını da içine alacak şekilde park alanına dahil edilmiş olmasının, plan yapım sürecinde mevcut duruma hiç dikkat edilmediğinin göstergesi olduğu” 1890 sayılı parsel ile ilişkin mahkeme kararında ise “...caddeye bakan cephede park yapılmasının pratikte K+T3 kullanımını parsel için olanaksız hale getirdiği,...itiraza konu planla, davaya konu taşınmaz ve yakın çevresindeki park alanlarına bir bütün olarak bakıldığında, ne gibi bir tasarım ve planlama anlayışına sahip olduğunun anlaşılacağı” açıklamaları getirilerek “bu durumda, dava konusu planla parsel getirilen yol ve yeşil alan fonksiyonunun hukuka, kamu yararına, şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olmadığı sonucuna varılmıştır” denilerek “dava konusu işlemin iptaline” karar verilmiştir. 07.12.2012 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapım sürecinde ilgi b) dilekçede belirtilenin tersine söz konusu parsellere ilişkin mahkeme kararlarındaki hususlar dikkate alınarak söz konusu parsellerde bütüncül bir yaklaşımla düzenleme yapılmış olup 24.11.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planındaki 349 ada 5 ve 6 parseller arasındaki 12 metrelik imar yolu ve 1890 sayılı parseldeki 20 metrelik Ordu Caddesine cepheli Park Alanı ile 349 ada 5 ve 6 parsellerin batısındaki Park Alanları kaldırılarak mevcut yapı göz önüne alınarak ve söz konusu parsellerdeki donatı dengesi korunarak bölgenin ihtiyacı doğrultusunda 349 ada 5 parselin batısında Temel Eğitim Tesis Alanı ayrılmış ve mevcut işletmenin ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar işlevlerini sürdürebilmesi için de plan notları belirlenmiştir.

İlgi c) dilekçede 16.11.2012 tarih 2336 sayılı meclis kararı ile 349 ada 5,6 parseller ile 4 pafta 1890 parsellerden “akaryakıt boru hattı” ile ilgili yer ayrılmasına karar verildiği, ancak akaryakıt boru hattının bitişik 4 pafta 725 nolu parselde olduğu, nazım imar planına sehven dahil edildiğinin düşünüldüğü

belirtilmekte olup, 07.12.2012 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 4 pafta 725 sayılı parselde bulunan akaryakıt boru hattı bilgi amaçlı olarak plan paftalarına işlenmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda, söz konusu parsellerin maliye hazinesi adına kayıtlı 27 nolu parselin İlçe Belediye Başkanlığı tarafından ifraz edilip kamu adına ihtiyaç olmadığı için halka satıldığı ve 349 ada 5 parsel üzerine Temel Eğitim Tesis Alanı planlanmak suretiyle niteliği arsa olan yerlerin ikince defa terke zorlanmasının yasal ve adil bir uygulama olmadığı belirtilmesine rağmen İdare Mahkemesi kararları ile parseller yönünden iptal edilen 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planının yapım sürecinde 15.06.2009 onanlı 1/100 000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ilkeleri dikkate alınarak Sancaktepe ilçesi genelinde nüfus ve yapı yoğunluğunun denetim altına alınıp yürürlükteki İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği doğrultusunda planlı gelişiminin sağlanması, mevcut yerleşme dokusu içerisinde düzensiz ve sağlıksız yapılaşmış konut ve depolama alanlarının sıhhileştirilmesi, yapılaşmakta olan kentsel alanlardaki donatı alanlarını arttırarak kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi hedef alınmış ve söz konusu parsellerde de dönüşümün sağlanabilmesi için söz konusu alana gelecek olan nüfus için gerekli donatı alanları ayrılarak düzenleme yapılmıştır. 07.12.2012 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında da mevcut tesisinin konumu dikkate alınarak ve uygulama aşamasında söz konusu parsellerin en elverişli şekilde kullanımı sağlanabilecek şekilde, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 23.01.2011 tarihinde yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.b maddesine göre Sancaktepe ilçesinin uzun mesafeli koruma alanlarında 120 kişi/ha yoğunluk değeri aşılmaması gerektiğine ilişkin görüş belirtmesine rağmen İdare Mahkemesi kararları ile parseller yönünden iptal edilen 24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planındaki donatı ve yapılaşma dengesi korunarak bütüncül bir yaklaşımla düzenleme yapılmıştır. Dolayısıyla depolama alanından konut alanına imar plan kararları ile dönüştürülen alanda plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik kapsamında sosyal ve teknik donatı alanı ihtiyacı olduğundan bahse konu alanda donatı alanı aynı tüzel kişiliğe haiz olan parsel ilgisinin alanının daha kullanışlı olabilmesi için bir noktada toplanmıştır. ” Denilerek.

İlgi a), b) ve c) ilgisinin itiraz dilekçeleri, yazımız ve eklerinin ilgi k) Başkanlık onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı yasanın 8. maddesi, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 349 ada 5,6 parseller ile 1890 parselde ait 07.12.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na yapılan itiraz ve İBB Meclisi'nin 14.09.2012 tarih 1911 sayılı ve 16.11.2012 tarih 2336 sayılı kararları incelenmiş olup, söz konusu parsellerden daha önceden terkler yapıldığı ve İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 18.03.2011 tarih 2010/656E, 2011/359K sayılı ve 2010/657E, 2011/360K sayılı kararlarına uygun plan hazırlanması gerektiği görüldüğünden 07.12.2012 t.t.li planda temel eğitim tesis alanı olarak düzenlenen kısmın K2 Konut Alanına alınması, plan lejantında buna göre yapılması gereken düzeltmelerin yapılması, yapılan bu düzenlemelerle birlikte 07.12.2012 t.t.li plan hükümlerinin 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  
KARARA KATILMIYORUM.

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



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

**Rapor No:**  
187  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/682

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi, 7 pafta, 5010 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli plan tadilatına itiraz hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 18/ 03 /2013 gün ve 2013-2434 sayılı yazısında;

" İLGİ: a) 09.02.2012 gün, B.07.DEF.0.34.0.01.01-162/341901000794 sayılı T.C. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın yazısı.

b) Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın 26.08.2011 gün, 2011-771.427553 sayılı yazısı ve eki.

c) 03/11/2011gün ve 2011-12995 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

d) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2011gün, 2011-2567 sayılı kararı.

e) 06.03.2012 gün 2012/1951 sayılı Başkanlık katı yazımız.

f) Büyükşehir Belediye meclisininin 14.03.2012 gün 487 sayılı kararı.

g)29.03.2012 gün ve 2012-4869 sayılı yazımız.

h) Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın 14.05.2012 gün, 2012-407-496626 sayılı yazısı ve eki.

ı) 11.06.2012 gün ve 2012-7487 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

i)Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.08.2012 gün, 2012-1469 sayılı kararı.

j) 14.06.2012 gün ve 2012-11984-11996 sayılı yazı.

k)İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 12.02.2013 gün ve 62024621.754.04/18256 sayılı yazısı.

l) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.8.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**İTİRAZ**

Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi, 7 pafta, 5010 parselin bir kısmının "İlköğretim Tesis Alanı"na alınmasına ait 25.11.2011 t.t. 1/5000 ölçekli N.İ.Planı değişikliğine askı süresi içerisinde İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile itiraz edilmektedir.

**MÜLKİYET**

Tapu Sorgulama Sisteminden, Küçükçekmece, 7 pafta, 5010 parselin 75000m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 06.04.1999 edinim tarihli olarak Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

**MER'İ PLANLARDAKİ DURUM**

Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi, 7 pafta, 5010 parsel 18.08.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Halkalı R.N.İ.Planı'nda ve 22.06.2005 t.t. 1/1000 ölçekli U.İ.Planı'nda Üniversite Alanı'nda kalmakta iken, 25.11.2011 t.t. 1/5000 ölçekli tadilat Nazım İmar Planı ile İlköğretim Tesis Alanına alınmıştır.

**DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi(b) yazısı ile Küçükçekmece, Halkalı, 7 pafta, 5010 parselin bir kısmının İlköğretim Tesis Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi gereği hususunda tarafımıza iletilmiştir.

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi(b) yazısı, ilgi(c) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi(d) kararı ile "Küçükçekmece İlçesi, Halkalı 7 pafta, 5010 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilat teklifi incelenmiş olup, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri doğrultusunda hazırlandığından ve kamu yararına olduğundan "1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz" plan notunun ilavesiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür." denilerek, Büyükşehir Belediye Başkanınca 25.11.2011 tarihinde aynen onanmıştır.

Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi, 7 pafta, 5010 parselle ilişkin 25.11.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Başkanlığımızca 09.01.2012 tarihi mesai başlangıcında askıya çıkartılmış ve 09.02.2012 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içerisinde tarafımıza iletilen İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın ilgi(a) itiraz yazısı ile; konu hakkında, İl Milli Eğitim Müdürlüğünden alınan 03.06.2010 tarih ve 60750 sayılı yazı ile İlköğretim müfettişleri tarafından yapılan incelemede, 5010 parselin yolun karşı tarafında olması nedeniyle, öğrencilerin can ve mal güvenliğini tehlikeye sokacağı, aynı zamanda bu parselin tarafında bina olmadığı ve takası talep edilen parsellerin 5010 parselle takas edilmesinin yarar sağlamayacağından bahisle, talebin uygun görülmediği, tadilat konusu şahıs parsellerine ait uydu haritasının incelenmesinde ise bu alan üzerinde sadece bir kaç tane bina olduğu, ilköğretim alanı olarak görülen imar adasının büyük bir kısmının da boş alan olduğu dolayısıyla, yüksek bir kamulaştırma maliyetinin olmadığı gibi yıkım masraflarının da yüksek olmayacağı belirtilmiştir. Bitişik 5011 parsel hakkında, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığından alınan, 19.01.2012 tarih ve 506 sayılı yazılarında, 49.448,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz malla birlikte haritasında işaretli 9,2 hektarlık alanda 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca, Başkanlık Makamının 20.12.2011 tarih ve 7350 sayılı Olur'lan Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edildiği belirtilerek, ilköğretim, ortaöğretim ve sağlık alanlarının toplu konut alanı içinde çözümlenmesinin mümkün olduğu belirtilerek bu nedenlerle tadilat imar planının hiçbir teknik, sosyal zorunlu sebeplere dayanmadığı, 5010 parsel hakkındaki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatı işleminin iptal edilmesi talep edilmektedir.” denilerek ilgi (e) yazımız ile Başkanlık Makamı'na yazılmıştır. İlgi (f) Meclis kararı ile; “Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 7 pafta, 5010 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği teklifine yapılan itiraz incelenmiş olup ilçe belediyesinden görüş alındıktan sonra değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.” şeklinde karar alınmıştır. Konu ilgi (g) yazımız ile Küçükçekmece Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi (h) yazısı ile “16.04.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Küçükçekmece Merkez Revizyon Nazım İmar Planında İlköğretim Tesis Alanı olarak planlanmış olan şahıs mülkiyetindeki Küçükçekmece, 33 pafta 1894, 1895, 1896, 1897, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905 sayılı parseller ile 9232 ve 9233 (eski 1898 parsel) sayılı parseller üzerinde mevcut yapılaşmaların bulunması, parsellerde yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlanmış olması ve söz konusu parsellerde yıllardır kamulaştırma yapılamaması nedeniyle, İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ilgi (d) yazısı ve Küçükçekmece Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ilgi (f) görüş yazısı doğrultusunda, Küçükçekmece 33 pafta 1894, 1895, 1896, 1897, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 9232 ve 9233 sayılı parsellerde planlanmış olan İlköğretim Tesis Alanının kaldırılmasına karşılık, Halkalı 7 pafta 5010 sayılı parselin bir kısmının İlköğretim Tesis Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.” denilmektedir. Konu ilgi (i) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi(i) “Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 7 pafta, 5010 parsel sayılı yere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifine yapılan itiraz, incelenmiş olup Milli Eğitim Bakanlığı Yatırımlar ve Tesisler Dairesi Başkanlığı tarafından 33 pafta, 1894, 1895, 1896, 1897, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 9232, 9233 parsellerin ilköğretim tesis alanından çıkarılması yönündeki taleple birlikte incelenmesi ve nihai görüş oluşturulmasının ardından değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesi komisyonumuzca uygun görülmüştür. ” şeklindeki kararı tarafımıza iletilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi(i) kararı doğrultusunda konu ilgi(j) yazımızla Milli Eğitim Bakanlığı Yatırımlar ve Tesisler Daire Başkanlığı'na iletilmiştir. İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ilgi (k) yazısı ile “İlimiz Küçükçekmece ilçesi, Kanarya Mahallesinde bulunan, yola terklerden sonra toplam kullanım alanı 3140 m<sup>2</sup> olan 33 pafta 1894, 1895, 1896, 1897, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 9232 ve 9233 parsellerin İlköğretim Tesis Alanından çıkartılmasına karşılık, Halkalı Mahallesinde bulunan Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 7 pafta, 5010 parselin 8000 m<sup>2</sup> lik kısmının İlköğretim Alanına alınması hususundaki plan tadilatı teklifine ilişkin görüşümüzün bildirilmesi ilgi (j) yazınız ile talep edilmiş olup, Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Grup Başkanlığından alınan ilgi yazıda; “Yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin uygun görülmediği” bildirilmiştir.” denilmektedir. İstanbul İl Özel İdaresi, İmar Yatırım ve İnşaat Daire Başkanlığı Etüd proje Müdürlüğü'nün 28.12.2011 gün ve M.34.0.İÖİ.0.00.05.01/60142 sayılı yazısında; “ İlimizde nazım ve uygulama imar planı revizyonlarında,hazırlanmakta olan yeni imar planlarında ve plan tadilatlarında kamu kaynaklarının verimli kullanılabilmesi, kamulaştırma maliyetinin çıkmaması, kamunun kamulaştırmasız el atma davalarıyla karşı karşıya bırakılmaması, kamu yatırımlarının zamanında yapılabilmesi ve kamu yararı açısından İlköğretim Tesis Alanları, Eğitim Tesis Alanları vb şekilde belirtilen alanların mülkiyeti Maliye Hazinesi ve Belediyelere ait yerlerin tercih edilmesi gerekmektedir.”denilmektedir. “denilerek.

Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi, 7 pafta, 5010 parselin bir kısmının “İlköğretim Tesis Alanı”na alınmasına ait 25.11.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli N.İ.Planı değişikliğine ilişkin İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'nın ilgi(a) itiraz yazısı, İstanbul Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün ilgi (k) yazısı ile İstanbul İl Özel İdaresi, İmar Yatırım ve İnşaat Daire Başkanlığı Etüd proje Müdürlüğü'nün yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve ilgi (l) Başkanlık onayı ve gereği görüşülerek yeniden değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 7 pafta, 5010 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itiraz incelenmiş olup İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 12.02.2013 gün 18256 sayılı yazısı doğrultusunda parselde 18.08.2004 onanlı 1/5000 ölçekli Halkalı Revizyon Nazım İmar Planında verilen fonksiyon ve yapılaşma koşullarına dönülmesi, ayrıca bu karar doğrultusunda 33 pafta, 1894,1895,1896,1897,1899,1900,1901,1902,1903,1904,1905,9232,9233, parsellerde Planlama Müdürlüğü tarafından 1/5000 ölçekli plan teklifinin hazırlanması ve K.Çekmece Belediye Başkanlığına bu parsellerde uygulama yapılmaması hususunda bilgi verilmesi 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**

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU-ÇEVRE VE  
SAĞLIK KOMİSYONU MÜŞTEREK**

**Rapor No:**  
188  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/805

**KONUNUN ÖZÜ:** Kadıköy İlçesi, 19.05.2012 t.t.'li 1/5000 ölç. N.İ.Planında İSKİ'nin "Kurbağalıdere Deresi Ana Koluna ait Dere Islah Projesi" doğrultusunda onanan 15.10.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına değişiklik yapılması hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-S-3536 sayılı yazısında;

" İlgili: a) 10.08.2012 tarih, /BN:10822 sayılı Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ve eki İstanbul Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü yazısı ve ekleri.

b) 13.08.2012 tarih /2012-11449-8704 sayılı Başkanlık Katı yazımız.

c) 12.10.2012 gün, 2164 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.

d) 17.01.2013 tarih, 2013-14192-10179 sayılı Dağıtımli yazımız.

e) 05.02.2013 tarih, /1822416 sayılı Kadıköy Belediye Başkanlığı yazısı.

f) 15.02.2013 tarih, 2013/468 sayılı Anadolu Yakası Pazarcı ve Seyyar Esnaf Odası yazısı.

g) 08.03.2013 tarih, 2013-1561-2036-2325 sayılı Başkanlık Katı yazımız.

h) 15.03.2013 tarih, 692 sayılı İBB Meclis Kararı.

ı) 05.04.2013 tarih, /2013-3629 sayılı Başkanlık Oluru.

Kadıköy İlçesi, İkbaliye Mah., 134 pafta, 513 ada, 4- 5 parseller, 194 pafta, 1269 ada, 1 parsel, 74 pafta, 2953 ada, 2 parsel, G22a-02a-1a pafta, 2954 ada, 7- 8 parseller ve kadastral yolları kapsayan alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine ilişkin; 20.01.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın, 513 ada, 4-5 parseller yönünden İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 26.01.2010 tarih, 2008/1513 E., 2010/159 K. sayılı kararı ile iptaline karar verilerek plansız alanda kaldığından ve söz konusu 513 ada, 4-5 parsellerin yakın çevresinde yer alan 2953 ada, 2 parsel, 2954 ada, 7-8 parseller, 1269 ada, 1 parsel ve kadastral yollara ilişkin sınırları tam olarak çakışmayan farklı tarihli planların olması nedeniyle tüm alanı içeren bütüncül bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ihtiyacı olduğundan, söz konusu alana ilişkin Müdürlüğümüzce 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmış ve bahse konu plan değişikliği teklifi değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Başkanlık Makamı'na sunulmuş olup, anılan plan değişikliği teklifi Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2012 tarih 421 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 19.03.2012 tarihinde aynen onanmış ve dağıtımını yapılmıştır.

Devam eden süreçte, 19.03.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar sonucu oluşan 19.05.2012 tt'li 1/5000 ölçekli İtiraz Nazım İmar Planına yapılan itirazlar İBB Meclisinde değerlendirme aşamasında iken, "Kurbağalıdere Deresi Ana Koluna Ait Dere Islahı Kesin Projelerinin Hazırlanması" işi kapsamında İstanbul Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan dere ıslah yapısı güzergâhlarında kalan işgallerin kaldırılması ve gerekli olan güzergâhlarda kamulaştırma işlemlerinin yapılması için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gereği ilgi (a) yazı ile Müdürlüğümüzden talep edilmiştir.

Kurbağalıdere Deresi Ana Koluna Ait Dere Islahı Kesin Projeleri doğrultusunda 19.05.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli İtiraz Nazım İmar Planında değişiklik yapılmasına yönelik Müdürlüğümüzce hazırlanan teklif, ilgi (b) yazımız ile değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuş, bahse konu teklifimizin arazi kullanım tekniği ve plan kararlarına yönelik içeriği ilgi (c) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı "Kadıköy İlçesi, 19.05.2012 tt.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda İSKİ'nin "Kurbağalıdere Deresi Ana Koluna Ait Dere Islah Projesi" doğrultusunda plan tadilatı yapılmasına ilişkin teklif ve 19.05.2012 tt.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup dere koruma bandının ve teklife konu alanda yer alan fonksiyon sınırlarının ve plan notlarının bilgi paftasında gösterildiği şekilde yeniden düzenlenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlanarak, 1/5000 ölçekli plan paftaları 15.10.2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmış ve onanlı plan paftalarının dağıtımını ilgi (d) yazımızla yapılmıştır.

15.10.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 17.01.2013-18.02.2013 tarihleri arasında askıda iken, bahse konu plana ilgi (e) yazı ile Kadıköy Belediye Başkanlığınca, ilgi (f) yazı ile de Anadolu Yakası Pazarcı ve Seyyar Esnaf Odasınca itiraz edilmiştir. Müdürlüğümüze iletilen itirazlar, ilgi (g) Başkanlık Katı yazımız ekinde ilgili mevzuat hükümleri uyarınca değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale edilmiş olup, söz konusu itirazlar Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 15.03.2013 tarih, 692 sayı ile alınan ilgi (h) Meclis Kararı ile "Kadıköy İlçesi, 19.05.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında İSKİ'nin 'Kurbağalıdere Deresi Ana Koluna Ait Dere Islah Projesi' doğrultusunda yapılan 15.10.2012 tt'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup komisyonumuzca uygun görülmemiştir." şeklinde karara bağlanmıştır.



Devam eden süreçte, bahse konu alanda Başkanlığımız Etüd ve Projeler Müdürlüğünce yürütülmekte olmakta olan “Kadıköy Hasanpaşa Pazarı ve Zeminaltı Otopark Projesi”nde uygulama aşamasında telafi edilmesi güç sorunların oluşmasına mahal verilmemesi ve hâlihazırda söz konusu yerde mevcut olan Dini Tesis yapısı ile 15.10.2012 tt’li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki “Dini Tesis Alanı” arasındaki plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla 15.10.2012 tt’li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında gerekli değerlendirilmelerin yapılarak 5216 sayılı yasanın 7b maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasının başlatılması doğrultusunda ilgi (1) Başkanlık Oluru alınmıştır.

İlgi (1) Başkanlık Oluru doğrultusunda değişiklik yapılması planlanan 15.10.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, arazi kullanım tekniği ve plan kararları yönünden ayrıntılı bir şekilde değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda yapılan incelemelerde; bahse konu planın, 134 pafta, 513 ada, 4- 5 parseller, 194 pafta, 1269 ada, 1 parsel, 74 pafta, 2953 ada, 2 parsel, G22a02a01a pafta, 2954 ada, 7- 8 parseller ve kadastral yolları kapsamakta olduğu, bahse konu taşınmazların anılan planda kısmen “Açık Pazar Alanı”, kısmen “Dini Tesis Alanı”, kısmen “Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı”, kısmen de “Park ve Dinlenme Alanı”nda kaldığı ve 15.10.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ait 14 maddeden oluşan plan notunun bulunduğu görülmüştür.

İlgi (1) Başkanlık Oluru doğrultusunda, bahse konu alanda Başkanlığımız Etüd ve Projeler Müdürlüğünce yürütülmekte olmakta olan “Kadıköy Hasanpaşa Pazarı ve Zeminaltı Otopark Projesi”nde uygulama aşamasında telafi edilmesi güç sorunların oluşmasına mahal verilmemesi ve hâlihazırda söz konusu yerde mevcut olan Dini Tesis yapısı ile 15.10.2012 tt’li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki “Dini Tesis Alanı” arasındaki plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla 15.10.2012 tt’li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında gerekli değerlendirilmeler yapılarak, bahse konu planın onama sınırı içerisindeki 513 ada 5 parsel sayılı taşınmazın bir kısmına yönelik “Dini Tesis Alanı” tanımı yapılan plan kararı ile aynı taşınmazın bir kısmına yönelik “Açık Pazar Alanı” tanımı yapılan plan kararında Müdürlüğümüzce muhtelif değişiklikler yapılmış ve bahse konu plan değişikliğine yönelik “15.10.2012 tt’li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.” şeklinde plan notu getirilmiştir. “denilerek.

İlgi (1) Başkanlık Oluru doğrultusunda, Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yazımız ekinde gönderilmekte olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı yasanın 8. maddesi ve 5216 Sayılı Yasanın 7-b maddesine uyarınca değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Kadıköy İlçesi, 19.05.2012 tt’li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında İSKİ’nin “Kurbağalıdere Deresi Ana Koluna Ait Dere Islah Projesi” doğrultusunda onanan 15.10.2012 tt’li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik yapılmasına ilişkin teklif 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

**İbrahim KAÇAN**  
Çevre ve Sağlık Komisyon Başkanı

**Ayşe Halide ÜMİTFER**  
Başkan Vekili

**Filiz İŞTEGÖR**  
Raportör

**Ahmet Hamdi GÜRBÜZ**  
Üye

**Yasin KALAY**  
Üye

**A. Leyla ALTINDAĞ**  
Üye

**Prof. Dr. M. Rüstem OLGA**  
Üye  
Karara Katılmıyorum

**Dr. Sebahattin MERİÇ**  
Üye  
Karara Katılmıyorum

**Mehmet DEMİROK**  
Üye  
Karara Katılmıyorum

**MUHALEFET ŞERHİ:**12.10.2012 tarih ve 2164 sayılı İBB kararı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatına katılmadığımdan.



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

**Rapor No:**  
189  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/846

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Bahçelievler İlçesine ait 21.06.2009 tt'li 1/1000 ölçekli R.U.İ.P. ve 16.08.2012 tt'li Düzenleme Alanlarının Sınırlarının İptali ve Yapılaşma Şartlarının Belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilat teklifi  
**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013/3797 sayılı yazısında;

- “ İLĞİ: a) Bahçelievler Belediye Başkanlığı'nın 22.03.2013 gün, M.34.6.BAH.013.310.01.04-S/3834 sayılı yazısı ve eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat teklifi.  
b) Bahçelievler Belediye Başkanlığının 06.07.2012 gün, 7932 sayılı yazısı ve ekleri.  
c) 13.08.2012 gün, 2012/10112 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.  
d) Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.08.2012 gün, 1606 sayılı kararı.  
e) 01.10.2012 gün, 2012/11977-185968 sayılı Dağıtımlı yazımız.  
f) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.8.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.8.2004 gün S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP**

Bahçelievler Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısında; Bahçelievler İlçesine ait 21.06.2009 tt'li 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 16.08.2012 tt'li Düzenleme Alanlarının Sınırlarının İptali ve Yapılaşma Şartlarının Belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatının Plan notlarının değiştirilmesi ve ilaveler yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin 08.03.2013 gün, 2013/49 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek 5216 sayılı yasaya göre gereği talep edilmektedir.

**İLÇE MECLİS KARARI**

İlgi (a) yazı eki 08.03.2013 gün, 2013/49 sayılı İlçe Meclis Kararında: “Bahçelievler, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları tadilat teklifi incelenmiş olup, 6. maddenin son satırındaki “%40” ifadesi “%50” olarak tadil edilerek ve diğer hususlar korunarak komisyonumuzca uygun görülmüştür.  
KARAR: Belediye Meclisimizin 5. Seçim dönemi 4. Seçim yılı 2013 Mart ayı olağan toplantısının 2. Birleşiminde yazılı olan komisyon raporu görüşüldü. Yapılan müzakereler ve oylama sonunda 6. Madde; 6- “Bahçelievler Uygulama İmar Planında, tamamı donatı olarak ayrılmış parsel(ler) in bedelsiz kamuya terk edilmesi halinde; bu parsel(ler)in %50si için E=1,50 yapılaşma hakkı verilerek aynı bölgede yapılaşma hakkı olan parsel(ler)e transfer edilebilir. Yapılaşma hakkının transfer edildiği parsel(ler)in yapılaşması en fazla %50 arttırılır ve emsali E=3,00'ü geçemez.” şeklinde değiştirilerek, değiştirilmiş şekli ile komisyondan geldiği şekilde oyçokluğu ile kabul edildi.” denilmektedir.

**PLANLARDAKİ DURUM**

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi; Bahçelievler İlçesine ait 21.06.2009 tt'li 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 16.08.2012 tt'li 1/1000 ölçekli Düzenleme Alanlarında Uygulama Sınırlarının İptali ve Yapılaşma Koşullarının Belirlenmesine ilişkindir.

**DEĞERLENDİRME**

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi incelendiğinde, Bahçelievler ilçesi, 21.06.2009 tt'li 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin Plan notlarında;

- 10. Maddesinde yer alan; “İmar Planında belirlenen imar istikameti ve yapı yüksekliğini geçmeyen, ada için verilmiş yapılaşma koşulu dışında oluşmuş ruhsatlı yapılar, teşekküle esas alınacaktır. Komşu parsellerdeki teşekküllere göre ayırık, ikiz, blok veya bitişik düzende yapılaşma şartı verilmesine belediyesi yetkilidir.” Plan notunun iptal edilerek, “İmar Planında belirlenen imar istikametini geçmeyen ve imar adası için verilmiş yapılaşma koşulu dışında oluşmuş yapılar teşekküle esas alınabilir. Komşu parsellerdeki teşekküllere göre ayırık, ikiz, blok veya bitişik düzende yapılaşma şartı verilmesine belediyesi yetkilidir. Plan

tasdik tarihinden önce yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış ikiz nizama tabi istikamete tecavüzü olmayan imar adalarında; taban alanının 100m<sup>2</sup> veya altı olması ve komşu parselde ayrıık yapılaşmış bina bulunmaması halinde; oluşacak bloğun 4 parseli geçmemesi şartıyla Bitişik Nizam İmar durumu verilebilir.” şeklinde düzenlendiği;

- 23. Maddesinde yer alan; “Bu alanlarda isteğe bağlı olarak üst katlarda büro yapılabilir.” plan notunun iptal edilerek, “Ticaret+Konut Alanlarında isteğe bağlı olarak üst katlarda büro veya zemin katla irtibatlı Mağaza yapılabilir.” şeklinde düzenlendiği;

- 27. Maddesinde yer alan; “Sanayiden T+H alanlarına dönüşen alanlar haricindeki T+H parsellerinde; mevcut teşekkül dikkate alınmak şartı ile ön bahçe mesafesi 5m, yan ve arka bahçe mesafesi 3m’dir.” Plan notunun iptal edilerek, “Konut fonksiyonunda dönen Ticaret+Hizmet alanlarında; mevcut teşekkül dikkate alınmak şartı ile ön bahçe 5m, yan ve arka bahçe 3m’dir. Sanayi ve Konut fonksiyonu dışında diğer fonksiyon alanlarında dönen Ticaret+Hizmet alanlarında mevcut teşekkül dikkate alınmak şartı ile ön bahçe 5m, yan ve arka bahçe 4m’dir.” şeklinde düzenlendiği;

Plan notlarına ilave olarak;

- “Planda Konut ve Ticaret+Konut Alanlarında; Ayrıık Nizam yapılaşma şartına sahip parsellerde bina cephesi, taban alanı 900m<sup>2</sup> yi ve cephe boyu 50m yi geçmeyecek şekilde belirlenebilir.”

- “Bahçelievler Uygulama İmar Planında, tamamı donatı olarak ayrıılmış parsel(ler) in bedelsiz kamuya terk edilmesi halinde; bu parsel(ler)in %50si için E=1,50 yapılaşma hakkı verilerek aynı bölgede yapılaşma hakkı olan parsel(ler)e transfer edilebilir. Yapılaşma hakkının transfer edildiği parsel(ler)in yapılaşması en fazla %50 arttırılır ve emsali E=3,00’ü geçemez.” şeklinde eklendiği görülmüştür.

16.08.2012 tt’li 1/1000 ölçekli Düzenleme Alanlarında Uygulama Sınırlarının İptali ve Yapılaşma Koşullarının Belirlenmesine ilişkin Plan notlarında ise;

- 1. Maddesinde yer alan; “...İmar adasında yapılaşma koşullarına uygun parseller oluşmadan uygulama yapılamaz.” kısmının iptal edilerek, “...İmar adasında yapılaşma koşullarına uygun parseller oluşturacak şekilde imar adası etüdü yapılarak imar durumu verilir.” şeklinde düzenlendiği görülmüştür.

Bahçelievler Belediye Başkanlığının ilgi (b) yazısı ile; Bahçelievler, 243dt1a pafta, 1194 ada, 3 parsel ile ilişkin açılan davada, İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 03.06.2011 tarih, 2010/357-2011/809 sayılı kararı ile bu alanlar için belirlenmiş minimum parsel büyüklüğü olan 600m<sup>2</sup> şartı parsel yönünden iptal edildiği, Bahçelievler, Kocasinan, 243dt1d pafta, 1193 ada, 8 parselin ise açılan dava sonucu İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 12.12.2011 tarih, 2010/429-2011/2002 sayılı kararı ile Düzenleme Alan sınırının parsel yönünden iptal edildiği, her iki mahkeme kararının “D” Düzenleme Alanlarının bütününde uygulama koşullarını etkileyecek nitelikte olduğundan, Düzenleme Alanlarında Uygulama sınırlarının iptali ve yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planı değişiklik teklifi ilgi (c) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (d) kararı ile uygun görülmüş ve 1/1000 ölçekli planlar 16.08.2012 tarihinde aynen onanmıştır. Söz konusu planlar ilgi (e) yazımız ile dağıtımı yapılmıştır.

Söz konusu 21.06.2009 tt’li 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ait plan notlarının 23. Maddesinde; “Ticaret+Konut Alanlarında isteğe bağlı olarak üst katlarda büro veya zemin katla irtibatlı Mağaza yapılabilir.” şeklinde düzenlenmesi, Ticaret+Konut Alanının tamamen ticarete yönelik olabileceği, çok katlı mağaza yapılabilir olması durumunda plan fonksiyon niteliğinin değişeceği görülmektedir.

“Planda Konut ve Ticaret+Konut Alanlarında; Ayrıık Nizam yapılaşma şartına sahip parsellerde bina cephesi, taban alanı 900m<sup>2</sup> yi ve cephe boyu 50m yi geçmeyecek şekilde belirlenebilir.” Plan notunun, İstanbul İmar Yönetmeliğinin 6.03 maddesinde “Bina cepheleri” başlığı altında “Ayrıık yapı nizamına tabi olan konut alanlarında yapılacak yapıların maksimum bina cephesi (30.00) m.’dir.” denildiğinden söz konusu maddeye aykırılık teşkil ettiği görülmektedir.

“Bahçelievler Uygulama İmar Planında, tamamı donatı olarak ayrıılmış parsel(ler) in bedelsiz kamuya terk edilmesi halinde; bu parsel(ler)in %50si için E=1,50 yapılaşma hakkı verilerek aynı bölgede yapılaşma hakkı olan parsel(ler)e transfer edilebilir. Yapılaşma hakkının transfer edildiği parsel(ler)in yapılaşması en fazla %50 arttırılır ve emsali E=3,00’ü geçemez.” plan notu 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilemekte olup, uygun bulunması halinde plan notunun uygulanabilirliğinin sağlanması açısından İmar

Kanununun 18. Maddesine göre Düzenleme Ortaklık Payı en fazla %40 olduğundan, teklif plan notunda "...bu parsel(ler)in %50si için E=1,50 yapılaşma hakkı verilerek aynı bölgede yapılaşma hakkı olan parsel(ler) transfer edilebilir." kısmında önerilen %50 ibaresinin %60 olarak belirlenmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir. " Denilerek.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ekte olup, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler, ilgi (f) Başkanlık Onayı ve 5216 sayılı yasaya göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Bahçelievler İlçesi, 21.06.2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 16.08.2012 t.t.li Düzenleme Sınırlarının iptali ve Yapılaşma Şartlarının Belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup, teklif plan notlarının 10. Maddesinin meri plandaki halinin korunması, plana ayırık nizam parsellerdeki bina cephe boyları ile ilgili eklenen plan notunun iptal edilmesi, donatı alanında kalan parsellerle ilgili plan notunun "Bahçelievler Uygulama İmar Planı'nda tamamı donatı alanında kalan parsel veya parsellerin kamu eline bedelsiz geçmesi halinde parselin içinde bulunduğu imar adasındaki düşük emsal değeri esas alınarak parsel alanının %40'ı üzerinden hesaplanacak yapılaşma hakkı planda emsal değeri ile yapılaşması öngörülen başka parselde kullanılabilir. Planda kat adedi belirlenmiş olan parsellere emsal hakkı aktarılamaz. Parselin içinde bulunduğu imar adasında verilmiş olan emsal değeri olmaması halinde yakınındaki imar adalarında bulunan düşük emsal değeri üzerinden uygulama yapılır. Yapılaşma hakkı transferinde kullanılan emsal değeri E:1.5'in üzerinde olamaz. Yapılaşma hakkının transfer edildiği parselde planda verilen yapılaşma hakkı %50'den fazla arttırılamaz." Şeklinde yeniden düzenlenmesi, "h=15.50 m. yapılaşma koşullu T+H alanlarında özel eğitim tesisi yapılması halinde kat yüksekliği 3.50 m.yi aşmamak üzere h=5 kat şeklinde uygulama şeklindeki plan notunun 1/1000 ölçekli plan notlarına eklenmesi, bunun dışında kalan konularda Bahçelievler Belediye Meclisi kararı doğrultusunda uygulama 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

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye

KARARA KATILMIYORUM. KARARA KATILMIYORUM. KARARA KATILMIYORUM.



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

**Rapor No:**  
190  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/838

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** 1/1000 ölçekli Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası RUİP itirazları-3  
**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08/04/2013 gün ve BN:3800 sayılı yazısında;

- “ İlgililer : a) Pendik Belediye Başkanlığı'nın 05/03/2013 gün ve 285 sayılı yazısı ve ekleri,  
b) Pendik Belediye Meclisi'ni 10/01/2013 tarih ve 2013/19 sayılı Kararı,  
c) 14/09/2012 gün ve 677815 sayılı dağıtım yazımız ve ekleri,  
d) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/06/2012 gün ve 1429 sayılı kararı,  
e) Büyükşehir Belediye Meclisi'ne 11/06/2012 gün ve 585177 sayılı takdim yazımız,  
f) Pendik Belediye Başkanlığı'nın 29/05/2012 tarih ve 159-686 sayılı yazısı ve eki,  
g) Pendik Belediye Meclisi'nin 09/12/2011 tarih ve 180 sayılı Kararı.

**TALEP:**

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; 16/08/2012 t.t.li 1/1000 ölçekli Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisinde Pendik Belediye Başkanlığı ve ilgilileri tarafından yapılan itirazların, Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı ile tadilen kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı yasanın 7b maddesi uyarınca gereğinin yapılması talep edilmektedir.

**1/1000 ÖLÇEKLİ PENDİK D-100 KARAYOLU İLE ANKARA CADDESİ ARASI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NIN DAYANAĞI OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANININ ONAMA SÜRECİ:**

1/1000 ölçekli Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planı'nın bulunduğu bölgeyi de kapsayan 1/5000 ölçekli Pendik Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı ile 17/12/2010 gün ve 2824 sayılı kararı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile aynen uygun görülmüş olup, 25/01/2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanarak, 26/04/2010-26/05/2010 tarihleri arasında Harita Müdürlüğü'nde askıya çıkarılmıştır.

**1/1000 ÖLÇEKLİ PENDİK D-100 KARAYOLU İLE ANKARA CADDESİ ARASI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NIN ONAMA SÜRECİ:**

25/01/2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanan 1/5000 ölçekli Pendik Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan ve Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (g) kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı yasanın 7b maddesine göre gereği için Pendik Belediye Başkanlığı'nın ilgi (f) yazı eki ile Başkanlığımıza iletilen, 1/1000 ölçekli Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi, 25/01/2011 t.t.li 1/5000 ölçekli Pendik Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı kapsamında incelenmiş olup, ilgi (e) yazımız ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (d) kararı ile tadilen uygun görülerek, 16/08/2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanan 1/1000 Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planı'nın ilgi (c) yazımız ile dağıtımı yapılmış olup, 14/09/2012-14/10/2012 tarihleri arasında Pendik Belediye Başkanlığı'nda askıya çıkarılmıştır.

**DEĞERLENDİRME:**

Pendik Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ve eki bilgi paftaları ile tarafımıza iletilen 16/08/2012 onanlı 1/1000 ölçekli Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisindeki itirazlara ilişkin alınan Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (b) meclis kararı ile “1/1000 Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisinde ilgi (c) dilekçe ile yapılan itirazın ve ilgi (d) Başkanlık Oluru doğrultusunda yapılan itirazların müdürlüğünden geldiği bilgi paftalarındaki şekliyle kabulüne...” şeklinde karara bağlandığı bildirilmiş olup, söz konusu ilçe meclis kararı ile kabul edilen bilgi paftalarında tespit edilen hususlar aşağıda maddeler halinde sunulmuştur.

**1-Bilgi paftasında ilgi (c) itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde ilgilisince yapılan itiraz sonucunda uygulama imar planında 10m. genişliğinde düzenlenen yolun parsellerin birleşmesini sağlamak amacı ile kapatılarak konut alanı şeklinde yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme meri 1/1000 plana göre yol donatısını azaltıcı olmakla birlikte, 1/5000 ölçekli nazım imar plan kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**2-Bilgi paftasında ilgi d-1 nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında DOP sınırı dikkate alınarak “Konut Alanı”nın bir kısmının “İlköğretim Tesis Alanı”na bir kısmının ise “Otopark Alanına” alınarak yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**3-Bilgi paftasında ilgi d-2 nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 15m. genişliğinde düzenlenen yolun istikametinin yeniden düzenlenmesi için 4043 parselin bir kısmının konut alanından çıkartılıp, yola ilave edilerek yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**4- Bilgi paftasında ilgi d-3 nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında Sanayi Caddesinin güneyinde kalan 8012 adanın park olarak tescil edilen kısmında “Trafo Alanı” olarak düzenlenen alanın “Park Alanı” olarak yeniden düzenlendiği, 8892 ada 2 parselin de bir kısmının “Park Alanı”ndan çıkartılarak “Trafo Alanı” şeklinde yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**5-Bilgi paftasında ilgi d-4 nolu itiraza ilişkin plan notu düzenlemesi:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planının plan notları kısmına “Planda verilen yapılaşma şartlarını korumak koşuluyla konut alanlarında 1000m<sup>2</sup>’den büyük parsellerde avan projeye göre uygulama yapılır. Avan projeye göre uygulama yapılacak alanlarda TAKS’ı aşmamak koşulu ile cephe ve derinlik şartları aranmaz. HMAKS aşılmamak kaydıyla kat yükseklikleri İstanbul İmar Yönetmeliği’ne uyularak projesinde belirlenecektir.” şeklinde plan notunun eklendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu plan notuna göre cephe ve derinlik şartları aranmaksızın uygulama yapıldığında; cephe ve derinlik sebebi ile kısıtlılık hali bulunmayan 1000m<sup>2</sup>’den büyük parsellerde sağlıklı bir yapılanmanın oluşması için parsel ve yapılar için derinlik ve cephe şartının aranması gerekliliği tespit edilmiş olup, söz konusu plan notunun **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil ettiği tespit edilmiştir.**

**6-Bilgi paftasında ilgi d-5 nolu itiraza ilişkin plan notu düzenlemesi:**

Askı süresi içerisinde Pendik Belediyesi plan ve Projeler Müdürlüğü tarafından yapılan itiraz ile 1.19 numaralı “İmar uygulamasından sonra oluşan parsellerde yeniden terk alınması durumunda bu terklerin kamu eline geçmesi koşuluyla yapılaşma değerleri ilk imar uygulamasından sonra oluşmuş parsel büyüklüğü üzerinden hesaplanacaktır.” şeklinde olan plan notunun iptal edildiği tespit edilmiştir.

1.19 numaralı plan notunun iptal edilmesi, 1.18 nolu “Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40’ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60’ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40’ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.” şeklindeki plan notu ile arasında oluşan çelişkiyi ortadan kaldırdığından teklif edilen düzenleme **1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**7- Bilgi paftasında ilgi d-6 nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında “T1 Rumuzlu Ticaret Alanı” olarak düzenlenen 159 parselin bulunduğu bölgede Pendik Belediyesi plan ve Projeler Müdürlüğü tarafından yapılan itiraz doğrultusunda DOP sınırı dikkate alınarak “T1 Rumuzlu Ticaret Alanı”nın bir kısmının “Park Alanı” bir kısmının da “Otopark” şeklinde yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**8-Bilgi paftasında ilgi d-7 nolu itiraza ilişkin plan notu düzenlemesi:**

Askı süresi içerisinde Pendik Belediyesi plan ve Projeler Müdürlüğü tarafından yapılan itiraz ile 2.1.2 numaralı plan notuna “11.12.2011 tarihinden önce tevhid edilen parsellerde ve” ibaresi ile, “Ancak imar kanununun 18. Maddesine göre yapılan imar uygulaması sonucu müstakil parsel verilemeyip de 1000 m<sup>2</sup>’den büyük taşınmazlarda hisseli bırakılan 500 m<sup>2</sup>’den küçük hisselerden oluşan parsellerde yapılacak

uygulamalarda yukarıdaki kademeli emsal değeri uygulanabilir.” ibaresi eklenerek “Konut alanlarında 1000 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerin tevhid sonucu oluşacak; 1000 m<sup>2</sup> ile 2000 m<sup>2</sup>'ye kadar olan parsellerde KAKS:2.00, 2000 m<sup>2</sup> ile 3000 m<sup>2</sup>'ye kadar olan parsellerde KAKS:2.25, 3000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde KAKS:2.50 olarak uygulama yapılacaktır. 11.12.2011 tarihinden önce tevhid edilen parsellerde ve 11.12.2011 tarihinden sonra ifrazen oluşan parsellerin tevhid edilmesi halinde bu madde hükümleri uygulanmaz. Ancak imar kanununun 18. Maddesine göre yapılan imar uygulaması sonucu müstakil parsel verilemeyip de 1000 m<sup>2</sup>'den büyük taşınmazlarda hisseli bırakılan 500 m<sup>2</sup>'den küçük hisselerden oluşan parsellerde yapılacak uygulamalarda yukarıdaki kademeli emsal değeri uygulanabilir.” şeklinde yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarında konut alanlarında 1000 m<sup>2</sup> den küçük parsellerin tevhid sonucu emsal artışı verilmiş iken, plan notuna eklenen ibare bu hüküm kapsamı dışında yer almakta ve söz konusu plan notuna eklenen ibare uygulama sonucu oluşan parsellerdeki hisse problemine çözüm üretmemekte olup, **1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmektedir.**

**SONUÇ:**

Yukarıda belirtilen tespitler sonucunda Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı doğrultusunda;

- 1, 2, 3, 4, 6, 7 numaralı düzenlemeler 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**
- 5 ve 8 numaralı düzenlemeler **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmektedir. ”**  
**Denilerek.**

Yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Pendik İlçesi, D100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup, Pendik Belediye Meclisi kararı doğrultusunda uygulama 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

**M. Sedat ÖZKAN**  
Üye

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



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

**Rapor No:**  
191  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/839

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** 1/1000 ölçekli Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası RUIP itirazları-4  
**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve S-3797 sayılı yazısında;

- “ İlgi : a) Pendik Belediye Başkanlığı'nın 05/03/2013 gün ve 285 sayılı yazısı ve ekleri,  
b) Pendik Belediye Meclisi'ni 08/02/2013 tarih ve 2013/31 sayılı Kararı,  
c) 14/09/2012 gün ve 677815 sayılı dağıtım yazımız ve ekleri,  
d) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/06/2012 gün ve 1429 sayılı kararı,  
e) Büyükşehir Belediye Meclisi'ne 11/06/2012 gün ve 585177 sayılı takdim yazımız,  
f) Pendik Belediye Başkanlığı'nın 29/05/2012 tarih ve 159-686 sayılı yazısı ve eki,  
g) Pendik Belediye Meclisi'nin 09/12/2011 tarih ve 180 sayılı Kararı.

**TALEP:**

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; 16/08/2012 t.t.li 1/1000 ölçekli Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisinde Pendik Belediye Başkanlığı ve ilgilileri tarafından yapılan itirazların Pendik Belediye Başkanlığı Makamına iletildiği ve Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı ile tadilen kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı yasanın 7b maddesi uyarınca gereğinin yapılması talep edilmektedir.

**1/1000 ÖLÇEKLİ PENDİK D-100 KARAYOLU İLE ANKARA CADDESİ ARASI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NIN DAYANAĞI OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANININ ONAMA SÜRECİ:**

1/1000 ölçekli Pendik Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planı'nın bulunduğu bölgeyi de kapsayan 1/5000 ölçekli Pendik Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı ile 17/12/2010 gün ve 2824 sayılı kararı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile aynen uygun görülmüş olup, 25/01/2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanarak, 26/04/2010-26/05/2010 tarihleri arasında Harita Müdürlüğü'nde askıya çıkarılmıştır.

**1/1000 ÖLÇEKLİ PENDİK D-100 KARAYOLU İLE ANKARA CADDESİ ARASI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NIN ONAMA SÜRECİ:**

25/01/2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanan 1/5000 ölçekli Pendik Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan ve Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (g) kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı yasanın 7b maddesine göre gereği için Pendik Belediye Başkanlığı'nın ilgi (f) yazı eki ile Başkanlığımıza iletilen, 1/1000 ölçekli Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi, 25/01/2011 t.t.li 1/5000 ölçekli Pendik Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı kapsamında incelenmiş olup, ilgi (e) yazımız ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (d) kararı ile tadilen uygun görülerek, 16/08/2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanan 1/1000 Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planı'nın ilgi (c) yazımız ile dağıtımı yapılmış olup, 14/09/2012-14/10/2012 tarihleri arasında Pendik Belediye Başkanlığı'nda askıya çıkarılmıştır.

**DEĞERLENDİRME:**

Pendik Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ve eki bilgi paftaları ile tarafımıza iletilen 16/08/2012 onanlı 1/1000 ölçekli Pendik D-100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisindeki itirazlara ilişkin alınan Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı "...ilgi (c) dilekçe ile yapılan itirazın aynı bölgede Emlak İstimlak Müdürlüğü tarafından yapılan imar uygulaması çalışmalarının nedeniyle ilgili müdürlükten görüş alındıktan sonra tekrar değerlendirilmesine; ilgi (d) ve ilgi (e) dilekçeler için müdürlüğünce hazırlanan bilgi pafta şeklinde kabulüne; ilgi (f) Başkanlık Oluru ile yapılan itirazlardan ise f-1, f-2, f-3, f-4, f-5, f-6, f-7, f-8, f-9, f-10, f-11, f-12, f-13 rumuzlu itirazların müdürlüğünden gelen bilgi paftaları şeklinde kabulüne..." şeklinde karara bağlandığı bildirilmiş olup, söz konusu ilçe meclis kararı ile kabul edilen bilgi paftalarında tespit edilen hususlara aşağıda maddeler halinde sunulmuştur.

**1-Bilgi paftasında ilgi (d) ve ilgi (e) rumuzlu itirazlara ilişkin düzenleme:**



1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde ilgililerince yapılan itiraz sonucunda uygulama imar planında 8003 ada 1 parsel ile 8004 ada 11 ve 1 parseller arasından geçen 10m. düzenlenen yolun kapatılarak ilgili parsellerin birleşmesini sağlayacak şekilde “T2 Rumuzlu Ticaret Alanı” şeklinde yeniden düzenlendiği, 8003 ada 1 parselin ve bitişiğinde yer alan park alanının bir kısmı da alanın doğusundaki 20m.’lik yola ilave edilerek, yolun genişletildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme meri 1/1000 plan yol donatısını azaltıcı nitelikte olmakla birlikte 1/5000 ölçekli nazım imar planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**2-Bilgi paftasında ilgi f (2) nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Konut Alanı” olarak düzenlenen 8716 ada 4 parselin bir kısmının yola ilave edilerek yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**3-Bilgi paftasında ilgi f (3) nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 3594 sayılı parsel ile 3183 ada, 2 sayılı parsel arasında düzenlenen “Yol”un iptal edilerek “Konut Alanı” şeklinde yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme meri 1/1000 plan yol donatısını azaltıcı olmakla birlikte, 1/5000 ölçekli nazım imar planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**4- Bilgi paftasında ilgi f (4) nolu itiraza ilişkin plan notu düzenlemesi:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının Özel Hükümler kısmına 4311 parselle ilişkin “Dolayoba 4311 parselde 16.05.2011 onay tarihli imar planı hükümleri geçerli olup, bu hükümler doğrultusunda parselde E:1.75 olarak uygulama yapılacaktır.” şeklinde plan notunun eklendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenlemenin 16.08.2012 t.t.’li 1/1000 ölçekli D-100 Karayolu Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planının onaylanmasından sonra geçerliliğini yitiren 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılan 16.05.2011 t.t.’li plan tadilatına göre yapıldığı belirlenmiştir. Söz konusu plan tadilatında 4311 parselin yer aldığı “Konuttan Hizmete Dönüşüm Alanı” lejantı 16.08.2012 t.t.’li 1/1000 ölçekli D-100 Karayolu Ankara Caddesi Arası Revizyon Uygulama İmar Planında bulunmamaktadır. Ayrıca meri plana ait 2.2.1. nolu plan notunda “T1 rumuzlu ticaret alanlarında maks TAKS= 0.40 olup;

-500 m<sup>2</sup>’ye kadar olan parsellerde kaks= 1.25

-500 m<sup>2</sup> ile 1000m<sup>2</sup>’ye kadar olan parsellerde kaks= 1.50

-1000 m<sup>2</sup> ve üzeri parsellerde kaks= 1.75 olarak uygulama yapılacaktır.” denilmektedir. Bu durumda 4311 parsel 896 m<sup>2</sup> alana sahip olması nedeniyle, söz konusu düzenlemenin parselle ilişkin inşaat alanında ilave olarak 224 m<sup>2</sup> artışa sebep olacaktır. Bu kapsamda söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kararlarını ve bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğundan, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**5-Bilgi paftasında ilgi f (5) nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Konut Alanı” olarak düzenlenen 444 parselin tamamının ve Elma Sokak ile Üzüm Sokak kesişiminin de yer alan “Park Alanı” olarak düzenlenen alanın bir kısmının Yola katılarak yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**6-Bilgi paftasında ilgi f (6) nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Konut Alanı” olarak düzenlenen 9906 ada 2 parselin “Park Alanı” şeklinde yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme donatı arttırıcı nitelikte olduğundan ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**7- Bilgi paftasında ilgi f (7) nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 8046 ada 1 parsel ve 8058 ada 1 parsel arasında 7m. genişliğinde düzenlenen “Yol”un iptal edilerek, “Sağlık Tesis Alanı”na katılarak yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**8-Bilgi paftasında ilgi f (8) nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Park Alanı” olarak düzenlenen 3947 parselin “Konut Alanı” olarak yeniden düzenlendiği, 3946 parselin doğusunda yer alan “Konut Alanı” olarak düzenlenen park tescilli parsellerinde “Park Alanı” şeklinde yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planında 3947 parsel “Konut Alanı”, 3946 parselin doğusunda yer alan park tescilli parsellerinde “Park Alanı” olarak düzenlenmiş olduğundan ve donatı alanları bütününde alan kaybı bulunmadığından, söz konusu düzenleme **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

#### **9-Bilgi paftasında ilgi f (9) nolu itiraza ilişkin plan notu düzenlemesi:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Havaalanı mânia kriterleri ve enerji nakil hattından dolayı planda belirlenen emsali kullanamayan parsellerde, toplam emsali ve belirtilen yüksekliği aşmadan, plandaki taksa bakılmaksızın, fiili durumda yapılacak inceleme sonucu ön bahçe mesafesi 3 metreye kadar, komşu bahçe mesafeleri 2 metreye kadar düşürülerek avan projeye göre uygulama yapılabilir.” şeklinde düzenlenen plan notu iptal edilerek “Enerji nakil hattı ve havaalanı mânia kriterlerinden dolayı planda belirlenen emsali kullanamayan 500m<sup>2</sup>’den küçük parsellerde plandaki TAKS’a bakılmaksızın, ön bahçe mesafesi 3 metreye kadar, komşu bahçe mesafeleri 2 metreye kadar düşürülerek yapı yapılabilir. 500m<sup>2</sup>’den büyük parsellerde ise planda verilen bahçe mesafelerine uyulması ve MAKS TAKS:0.50 olması kaydıyla yapı yapılabilir. Bu koşullarda planda verilen emsalin kullanılamayan kısmı başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. Ancak parçalı olsa da söz konusu kullanılamayan imar haklarının tek seferde kullanılması zorunludur. Emsal transferi yapılan parsellerde planda verilen yüksekliğe uyulması ve meri plandaki inşaat alanının %30’dan fazla arttırılmaması şarttır. Transfere konu olan parsellerin imar planında aynı fonksiyonda olması gerekmektedir.” şeklinde yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme, meri plan kararlarına ilave inşaat yükü getirmediği ve uygulamayı kolaylaştırıcı nitelik taşıdığı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

#### **10-Bilgi paftasında ilgi f (10) nolu itiraza ilişkin plan notu düzenlemesi:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 1.35. numaralı plan notuna “...ilgilisi tarafından imar planı değişikliği yapılarak park, otopark v.b. fonksiyona alınması ve...” ibaresi eklenerek “Dere koruma bandından dolayı planda yapılaşmanın sağlanamadığı parsellerde, parselin ilgilisi tarafından imar planı değişikliği yapılarak park, otopark v.b. fonksiyona alınması ve kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla, imar hakkı parselin brüt alanının %60’ı üzerinden plan onama sınırı içinde aynı fonksiyonda ki diğer parsellerde kullanılabilir. Bu durum, transfer edildiği parselin toplam inşaat alanını en fazla %30 artırabilir. Kullanılamayan imar hakları ise aynı usle göre başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. Ancak parçalı da olsa söz konusu imar haklarının tamamının tek seferde kullanılması zorunludur.” şeklinde yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

#### **11-Bilgi paftasında ilgi f (11) nolu itiraza ilişkin plan notu düzenlemesi:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında, “Donatı alanlarında (belediye hizmet alanı, idari tesisler, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, dini tesisler, spor tesisleri, sosyal ve kültürel tesis alanları, park alanları vb.) ön bahçe min. 2m, yan bahçe min. 3m, olacak şekilde, uygulama avan projeye göre yapılacaktır.” şeklinde olan 1.29 numaralı plan notunda ön bahçe mesafesi “min. 3m”, yan bahçe mesafesi “min. 2m” olarak yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

#### **12-Bilgi paftasında ilgi f (12) nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Mimar Sinan Caddesi ile Cemal Gürsel Caddesi kesişimin de yer alan yaklaşık 19.64 ha’lık alanda yapılan düzenleme ile 7m. genişliğindeki ve 10m. genişliğindeki yolların bir kısmının iptal edilerek konut alanı olarak düzenlenmesi ile daha büyük yapı adaları oluşturulduğu, 7m. genişliğindeki yolların bir kısmının 10m., 10m. genişliğindeki yolların bir kısmının 12m., 12m. genişliğindeki yolların bir kısmının ise 15m. olarak yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme meri 1/1000 plan yol donatısını azaltıcı nitelikte olmakla beraber, 1/5000 ölçekli nazım imar planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

#### **13-Bilgi paftasında ilgi f (13) nolu itiraza ilişkin düzenleme:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 9831 ada 1 ve 4 parseller ile 8559 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller arasında kadastral boşlukta düzenlenen “Yol”un iptal edilerek bu alanın “Konut Alanı” olarak yeniden düzenlendiği ve 9831 ada 1, 2 ve 4 parsellerin batısından geçen yolun istikametinin yeniden düzenlenmesi ile

1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Konut Alanı” olarak düzenlenen 1184 parselin bir kısmının “Yol”, bir kısmının da “Otopark Alanı” şeklinde yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

**SONUÇ:**

Yukarıda belirtilen tespitler sonucunda Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı doğrultusunda;

- 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13 numaralı düzenlemeler 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları kararlarını ve bütünlüğünü değiştirici nitelikte olmadığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**
- 4 numaralı düzenleme **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmektedir. ” Denilerek.**

Yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Pendik İlçesi, D100 Karayolu ile Ankara Caddesi Arası 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup, yapılan itirazların 1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmediğinden ilçe meclis kararı doğrultusunda uygulama 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.



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

**Rapor No:**  
192  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/845

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Ataşehir, Ferhatpaşa Mahallesi, 3 pafta 1703 ve 1705 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli N.İ.P.teklifi

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 2013-3461 sayılı yazısında;

- “ İlgilisinin 16.10.2012 gün ve Pl.14050 sayılı dilekçesi ve ekleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ve ekleri.  
b)14.01.2013 gün ve 2012-14050-17120-590 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.  
c) 12.03.2013 tarih ve 491 sayılı Büyükşehir Belediye meclis kararı.

Ataşehir İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi, 3 pafta 1703 ve 1705 parsellerin “T+K3” rumuzlu “Ticaret+Konut Alanı(240ki/ha)”, “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı”, “Park ve Dinlenme Alanı” ve yola alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği (a) dilekçe ile tarafımıza gönderilmiş olup, ilgi (b) Başkanlık Makamı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve konu hakkında “Ataşehir İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi, 3 pafta, 1703-1705 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup teklif planda yer alan fonksiyon sınırlarının ve yapılaşma koşullarının 15.02.2008 tt.’li 1/5000 ölçekli plana uygun olarak düzeltilmesi, 2 ve 3 nolu plan notlarının iptal edilerek “Plan tasdik sınırı içinde kalan 1703 ve 1705 nolu parsellerde 15.02.2008 tt.’li 1/5000 ölçekli Samandıra ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı’nda verilen yapılaşma fonksiyon ve koşulları geçerlidir.”, “1705 nolu parselde yol cephelerinde min 15m, diğer cephelerde min 5m çekme mesafesi uygulanacaktır.”, “1703 ve 1705 nolu parsellerde İBB tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.”, “Otopark giriş çıkışları için UTK kararı alınmadan uygulama yapılamaz.”, “Ulaşım Planlama Müdürlüğü, İSKİ, Kamulaştırma Müdürlüğü ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünden uygun görüş alınmadan avan proje onayı yapılamaz.”, “Otopark ihtiyacı bodrum katlarda karşılanacaktır.”, “Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS:0,40 değeri aşılamaz.” plan notlarının ilavesiyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür” şeklinde ilgi (c) meclis kararı alınmıştır.

İlgi (c) meclis kararında yapılan incelemede; kararda “...1703-1705 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup teklif planda yer alan fonksiyon sınırlarının ve yapılaşma koşullarının 15.02.2008 tt.’li 1/5000 ölçekli plana uygun olarak düzeltilmesi... 1705 nolu parselde min. 15m, diğer cephelerde min 5m. çekme mesafesi uygulanacaktır.” denildiği görülmekte olup, 15.02.2008 tt.’li 1/5000 ölçekli Samandıra ve Çevresi Nazım İmar planının plan notlarında;

“Ticaret+Konut Alanları”

B-6 Bahçe mesafeleri:

-Ön bahçe mesafesi: min.5m.

-Yan bahçe mesafesi: min. 4m.

-Arka bahçe mesafesi: min.4m.’dir.” hükümleri bulunmaktadır.

Dolayısıyla 1705 parsel için 15.02.2008 tt.’li planın yapılaşma koşulları ile ilgi (c) meclis kararında bahsedilen 15m. ve 5m. çekme mesafeleri ile çeliştiği görülmüş olup, söz konusu durumun netleştirilmesi gerektiği tespit edilmiştir. ” Denilerek.

İlgi (c) meclis kararı ve teklif plan paftaları yazımız ekinde sunulmakta olup, konunun, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile 3194 sayılı yasanın 8. maddesine göre yeniden değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Ataşehir İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi, 3 pafta, 1703 ve 1705 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ve teklife dair alınan 12.03.2013 tarih 491 sayılı İBB Meclis kararı incelenmiş olup, söz konusu meclis kararının komisyon görüşü bölümünün “Ataşehir İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi, 3 pafta, 1703 ve 1705 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup, bilgi paftasında gösterildiği şekilde parselin %65’inin T+K3 alanı olarak, geriye kalan kısmının ise yol, park alanı ve sosyal ve kültürel tesis alanı olarak düzenlenmesi, 3 nolu plan notunda yer alan “brüt” ibaresinin iptal edilmesiyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.” Şeklinde revize edilmesi 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:**  
193  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/675

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Silivri İlçesi, Kavaklı, Çanta, Değirmenköy, Ortaköy ve

Selimpaşa Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli U.İ.Planlarında plan değişikliği teklifi hk

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğünün 11/ 03 /2013 gün ve 2013-2447 sayılı yazısında;

- " İLGİ: a)Silivri Belediye Başkanlığı'nın 20.02.2013 tarih, 461-206486 sayılı yazısı ve eki İlçe Belediye Meclisi'nin 08.02.2013 tarih, 21 sayılı kararı ile teklif plan paftaları.  
b)Silivri Belediye Başkanlığı'nın 31.10.2012 tarih, 2788-191607 sayılı yazısı ve eki İlçe Belediye Meclisi'nin 05.10.2012 tarih, 85 sayılı kararı.  
c)20.12.2012 gün ve 2012-14541 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.  
d)17.01.2013 gün ve 139 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.  
e)Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 gün, S/90 sayılı Başkanlık Onayı.

**TALEP:**

İlgi (a) yazı eki ile; Silivri İlçesi, Kavaklı, Çanta, Değirmenköy, Ortaköy ve Selimpaşa Mahallelerine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında Sanayi ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında "hmax" yükseklik değerinin değiştirilmesine ilişkin plan değişikliği teklifi, 08.02.2013 tarih, 21 sayılı İlçe Belediye Meclisi kararı ile tadilen uygun görülerek gereği için tarafımıza iletilmiştir.

**MERİ PLANLARDAKİ DURUM:**

Söz konusu plan değişikliği teklifi;

- 03.06.2003 onanlı 1/1000 ölçekli Selimpaşa 7.Etap İmar planları İçerisinde Yer Alan Kadastro'nun 644, 645, 646, 647, 649, 650, 651, 652, 654, 656, 658, 659, 660, 661 nolu Adalarında Yapılan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı İle Kadastro'nun 657 ve 703 Adalarında Eğitim Alanlarını İçeren Revizyon Uygulama İmar Planı,
- 15.06.2004 onanlı Çanta Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,
- 12.10.2000 onanlı Kavaklı Belediyesi İller Bankası Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü Tarafından 23.05.2000 Tarihinde Tasdik Edilmiş Olan ve İstanbul Mühendislik Tic.Ltd.Şti. Tarafından Hazırlanan "Kavaklı Beldesi İmar Planına Esas Jeolojik Etüd Raporu"na Göre Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,
- 08.05.2002 onanlı 1/1000 ölçekli Değirmenköy I.Etap Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı,
- 22.08.2003 onanlı Ortaköy/İstanbul Doğusunda Çamaşırdere, Kuzeyinde Tasdikli İmar Planı Sınırı, Batısında Kavaklı Beldesi Sınırı, Güneyinde Mera Yolu İle Kadıköy Yolunun Bitiştigi Yer Bulunan Alanın 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesine Uygun Olarak Hazırlanan II.Etap Ve Kuzeyindeki Tasdikli İmar Planlarını Kapsayan Alanlardaki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu,

kapsamında kalmakta olup, plan değişikline ilişkin üst ölçekli 29.08.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Selimpaşa 7.Etap Revizyon Nazım İmar Planı, 15.06.2004 onanlı 1/5000 ölçekli Çanta Nazım İmar Planı, 06.08.2000 onanlı 1/5000 ölçekli Kavaklı Nazım İmar Planı, 09.06.1999 onanlı 1/5000 ölçekli Değirmenköy Nazım İmar Planı ve 22.08.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Ortaköy Revizyon Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

**İLÇE MECLİS KARARI:**

İlgi (a) yazı eki Silivri Belediye Meclisi'nin 08.02.2013 tarih, 21 sayılı kararında; "Silivri Belediye Meclisininin 05/10/2012 tarih ve 85 nolu kararı ile, 5747 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kısımlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun uyarınca Belediyemize bağlanan Mahallelerin 1/1000 plan notundaki Sanayi ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına ait (h) yüksekliği ile ilgili olarak, Silivri Belediye Meclisininin 05.10.2012 tarih, 85 nolu kararı, İstanbul Büyükşehir Belediyesininin 17.01.2013 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaköy Mahallesi Sanayi Alanlarına ilişkin (h) yüksekliğinin 12,50 metre olacak şekilde Silivri Belediyesi Meclis Kararı alınırken, sehven Ortaköy Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına ilişkin (h) yüksekliğinin değiştirilmesine ilişkin karar alınması unutulmuştur.

Bu nedenle ve Kavaklı, Çanta, Değirmenköy, Ortaköy ve Selimpaşa Mahallelerinde, Sanayi Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Depolama alanlarında maxh=12,50 olması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.” şeklinde hazırlanan İmar Komisyon raporunun oy birliğiyle kabulü ile tadilen uygun görülmüştür.

#### KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ:

İlgi (a) yazı eki dosyada teklife ilişkin kurum görüşü yer almamaktadır.

#### DEĞERLENDİRME-SONUÇ:

İlgi (a) yazı eki Silivri Belediye Meclisi'nin 08.02.2013 tarih, 21 sayılı kararı ile uygun görülen Silivri İlçesi, Kavaklı, Çanta, Değirmenköy, Ortaköy ve Selimpaşa Mahallelerini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sanayi Alanı ve Depolama Alanı” lejantlarında hmax. değerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli teklif plan paftalarında;

- 12.10.2000 onanlı Kavaklı Belediyesi İller Bankası Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü Tarafından 23.05.2000 Tarihinde Tasdik Edilmiş Olan ve İstanbul Mühendislik Tic.Ltd.Şti. Tarafından Hazırlanan “Kavaklı Beldesi İmar Planına Esas Jeolojik Etüd Raporu”na Göre Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı lejant paftasında; “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” lejantında hmax: “9.50 m.” yüksekliğinin iptal edilerek, “12.50 m” olarak düzenlenmesi,
- 15.06.2004 onanlı Çanta Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı lejant paftasında; “Depolama Alanı” lejantında hmax: “7.00 m.” ve “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” lejantında hmax: “9.50 m.” yüksekliğinin iptal edilerek, “12.50 m” olarak düzenlenmesi,
- 08.05.2002 onanlı 1/1000 ölçekli Değirmenköy I.Etap Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı lejant paftasında; “Sanayi Alanı” lejantında hmax: “6.50 m.” ve “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” lejantında hmax: “6.50 m.” yüksekliğinin iptal edilerek, “12.50 m.” olarak düzenlenmesi,
- 22.08.2003 onanlı Ortaköy/İstanbul Doğusunda Çamaşırdere, Kuzeyinde Tasdikli İmar Planı Sınırı, Batısında Kavaklı Beldesi Sınırı, Güneyinde Mera Yolu İle Kadıköy Yolunun Bitiştigi Yer Bulunan Alanın 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesine Uygun Olarak Hazırlanan II.Etap Ve Kuzeyindeki Tasdikli İmar Planlarını Kapsayan Alanlardaki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu lejant paftasında; “Sanayi Alanı” lejantında hmax: “6.50 m.” yüksekliğinin iptal edilerek, “12.50 m.” olarak düzenlenmesi,
- Yine 22.08.2003 onanlı Ortaköy 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu F20c18a2d plan paftasında; kat yüksekliği belirtilmeyen “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” fonksiyonunda hmax. değerinin “12.50 m.” olarak belirlendiği,
- 03.06.2003 onanlı 1/1000 ölçekli Selimpaşa 7.Etap İmar planları İçerisinde Yer Alan Kadastro'nun 644, 645, 646, 647, 649, 650, 651, 652, 654, 656, 658, 659, 660, 661 nolu Adalarında Yapılan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı İle Kadastro'nun 657 ve 703 Adalarında Eğitim Alanlarını İçeren Revizyon Uygulama İmar Planı lejant paftasında; “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” lejantında hmax: “8.50 m.” yüksekliğinin iptal edilerek, “12.50 m.” olarak düzenlendiği,

görülmüştür.

İlgi (a) yazı eki dosyada yer alan Silivri Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.01.2013 gün ve 258/203904 sayılı Başkanlık Makamı yazısında ise;

“Silivri Belediye Meclisinin 15/10/2012 tarih ve 85 nolu kararı ile, 5747 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kısımlarda değişiklik yapılması hakkında kanun ile Belediyemize bağlanan Mahallelerin 1/1000 plan notundaki Sanayi ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına ait (h) yüksekliği ile ilgili olarak, Silivri Belediye Meclisinin 15.10.2012 tarih, 85 nolu kararı, İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 17.01.2013 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaköy Mahalle Sanayi Alanlarına ilişkin (h) yüksekliğinin 12,50 metre olacak şekilde Silivri Belediyesi Meclis Kararı alınırken, sehven Ortaköy Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına ilişkin (h) yüksekliğinin değiştirilmesine ilişkin karar alınması unutulmuştur.

Bu nedenle Ortaköy Mahallesi Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında h yüksekliğinin 12,50 m. olması ile ilgili plan notu değişikliğinin Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınmasını müsaadelerinize arz ederim.” denilmektedir.

Silivri İlçesi, Kavaklı, Çanta, Değirmenköy, Ortaköy ve Selimpaşa Mahallelerini kapsayan alanda meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında Sanayi ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında (h) yüksekliklerinin 12.50 m. ye yükseltilmesine ilişkin plan değişikliği teklifi, 05.10.2012 tarih, 85 sayılı Silivri Belediye Meclisi kararı ile uygun görülerek, gereği için ilgi (b) yazı ekinde Başkanlığımıza iletilmiştir. İlgi (c) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, ilgi (d) karar ile, “Kavaklı Mahallesinde h=9.50 m. iken h=12.50 m. olarak düzeltilen alanlarda hmaks:3 kat uygulanacaktır.”, “Çanta Mahallesinde h=7.00 m. iken h=12.50 m.’ye yükseltilen alanlarda hmaks: 2 kat, h=9.50 m. iken h=12.50 m.’ye yükseltilen alanlarda hmaks:3 kat uygulanacaktır.”, “Değirmenköy Mahallesinde h=6.50 m. iken 12.50 m.’ye yükseltilen alanlarda hmaks:2 kat uygulanacaktır.” “Ortaköy Mahallesinde h=6.50 m. iken h=12.50 m.’ye yükseltilen alanlarda hmaks:2 kat uygulanacaktır.” şeklindeki plan notlarının ilgili plan paftalarına eklenmesi, Selimpaşa Mahallesinde ise meri 1/1000 ölçekli plan koşullarının korunmasıyla şeklinde tadilen uygun görülmüş olup, plan onama prosedürüne ilişkin iş ve işlemler Müdürlüğümüzce sürdürülmektedir.

22.08.2003 onanlı Ortaköy 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu F20c18a2d plan paftasında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”nda sehven belirtilmeyen hmax. değerinin “12.50 m.” olarak önerilmesine ilişkin teklifin Silivri Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü’nce hazırlanarak, İlçe Belediye Meclisine sunulduğu, ancak İlçe Belediye Meclisince alınan 08.02.2013 tarih, 21 sayılı kararda teklif plan kapsamı dışında kalan ve daha önce 05.10.2012 tarih, 85 sayı ile karara bağlanmış olan Kavaklı, Çanta, Değirmenköy, Ortaköy Mahallesi ve Selimpaşa Mahallelerine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında da hmax. değerinin “12.50 m.” olarak düzenlenmesine ilişkin yeniden karar alınmış olduğu görülmektedir.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi, 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilememekle birlikte, konunun Kavaklı, Çanta, Değirmenköy, Ortaköy Mahallesi ve Selimpaşa Mahallelerine ilişkin ilgi (d) karar ile Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmesi yapılmış olduğundan, ilgi (a) yazı eki Silivri Belediye Meclis Kararının Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmesi yapılmamış olan “22.08.2003 onanlı Ortaköy 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu F20c18a2d plan paftasında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”nda hmax. değerinin “12.50 m.” olarak önerilmesine ilişkin teklif yönünden değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir. “denilerek.

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği teklifi paftaları yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin ilgi (e) 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:** Silivri ilçesi, Kavaklı, Çanta, Değirmenköy, Ortaköy ve Selimpaşa Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup teklife konu Kavaklı, Çanta, Değirmenköy, Ortaköy ve Selimpaşa Mahalleleri ile ilgili 05.10.2012 tarih 85 sayılı İBB Meclis kararı alınmış olduğundan bu karar kapsamında kalan paftaların yapılacak bir işlem bulunmadığından ilçesine iadesi, Ortaköy Mahallesi F20C18a2d nolu paftaya ise “Planda hmaks: 12.50 m. yükseklikleri verilen yerlerde h=2 kat uygulanacaktır” plan notunun işlenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

**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:**  
194  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/830

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Çatalca İlçesi Çanakça, Kestanelik Köyleri ve İzzettin Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08/04/2013 gün ve BN:3786 sayılı yazısında;

- “ İlgililer: a) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.10.2007 tarih ve 2008 sayılı Meclis kararı  
b) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2009 tarih ve 114 sayılı kararı  
c) 26.08.2009 tarih ve TN 1941956 sayılı dağıtım yazımız,  
d) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.11.2010 tarih ve 2619 sayılı kararı,  
e) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 1497 sayılı kararı  
f) 22.09.2011 gün ve TN 4630854 sayılı dağıtım yazımız,  
g) 30.05.2012 tarih ve 568805 sayılı Başkanlık Oluru  
h) İstanbul Valiliği Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 18.02.2013 tarih ve 60319257/235.06.01-251 sayılı kurum görüşü  
i) İstanbul Valiliği Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 21.02.2013 tarih ve 60319257/235.06.01-282 sayılı kurum görüşü  
j) İstanbul Valiliği Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 21.02.2013 tarih ve 60319257/235.06.01-283 sayılı kurum görüşü  
k) 29.03.2013 tarih ve TN 332734 sayılı yazımız,  
l) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 08.04.2013 tarih ve 174829 sayılı kurum görüşü

İlgi (d) meclis kararı ile Çatalca İlçesi Çanakça Köyü Yerleşim alanı ve yakın çevresini kapsayan alanda hazırlanarak 05.03.2009 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Çanakça Köyü Nazım İmar Planı revizyonunun hazırlanması için müdürlüğümüze iade edilmiş olup bu meclis kararı doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Çanakça Köyü Revizyon Nazım İmar Planı teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (e) meclis kararı ile tadilen uygun bulunarak 16.08.2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmış ve ilgi (f) yazımız ile dağıtımı yapılmıştır.

İlgi (a) meclis kararı ile Çatalca İlçesi İzzettin Köyü 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) meclis kararı ile aynen uygun bulunarak 15.06.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmış ve ilgi (c) yazımız ile dağıtımı yapılmıştır.

İlgi (g) Başkanlık Oluru doğrultusunda, 5747 sayılı yasa öncesinde meri planları bulunan mahalle ve köylerdeki, İdari sınırlarda plan yapılması kapsamında 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarını, güncel kurum görüşlerini, çevre meri imar planları kararlarını, metropol bazlı yeni ulaşım akslarını, güncel ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerini (tarım, İSKİ...) birlikte gözetilen bir anlayışla mahalle ve köylerdeki meri planların gözden geçirilmesi ve bu mahalle ve köylerdeki meri plan sınırları dışında kalan plansız alanların planlı hale getirilmesi gerekliliği ile; 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, ilgili diğer kanun ve yasal mevzuat doğrultusunda, 1/5000 ölçekli Çatalca İlçesi mahalle ve köyleri Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanılmıştır.

Bu kapsamda İstanbul Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün ilgi (h), (i) ve (j) kurum görüşleri alınmıştır. Söz konusu ilgi (h), (i) ve (j) kurum görüşleriyle tarafımıza iletilen yazı ve eki planlama alanının tarımsal durumunu gösterir pafta bilgileri ve planlama alanını ilgilendiren diğer kurum görüşleri (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü, İtfaiye Daire Başkanlığı, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, İGDAŞ Genel Müdürlüğü, İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Tarihi Çevre Koruma Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnc. Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Mezarlıklar Müdürlüğü, İl Mahalli İdareler Müdürlüğü, Atık Yönetimi Müdürlüğü, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü, Koruma Uygulama ve Denetim Müdürlüğü, Çatalca Bel. Başkanlığı, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü, İmar Müdürlüğü, İSKİ Gen. Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, İETT Gen. Müdürlüğü, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü, TEİAŞ 1. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü, İst. I Numaralı K.V.K Böl. Müdürlüğü, BOTAS İstanbul İşletme Müdürlüğü) görüşleri ve 1/100 000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Kararları, yakın çevre plan kararları bir bütün olarak

değerlendirilerek şehircilik esaslarına ve ilgili mevzuata uygun olarak plan kararları oluşturulmuş olup ilgi (k) yazımızla İçmesuyu Havza Yönetmeliği açısından İSKİ Genel Müdürlüğü'ne nihai görüş alınmak üzere iletilmiştir. İlgi (k) yazımıza cevaben İSKİ Genel Müdürlüğü'nce ilgi (l) kurum görüşü tarafımıza iletilmiştir. ” Denilerek.

İlgi (g) Başkanlık Oluru doğrultusunda ve yukarıda açıklanan nedenlerle, 15.06.2009 onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı ilkeleri dikkate alınarak, nüfus ve yapı yoğunluğunun denetim altına alınıp yürürlükteki İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği doğrultusunda planlı gelişiminin sağlanması ve Çatalca İlçesi genelindeki meri planların plan bütünlüğü ilkesi çerçevesinde yeniden ele alınması amacı ile Müdürlüğümüzce hazırlanmış olan “1/5000 Ölçekli Çatalca İlçesi Çanakça, Kestanelik Köyleri ve İzzettin Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” teklifi ve ekleri yazımız ekinde iletilmekte olup, söz konusu plan teklifinin, şehircilik ilke ve prensipleri 5216 sayılı Büyükşehir Kanununun ilgili maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Çatalca İlçesi, Çanakça, Kestanelik Köyleri ve İzzettin Mahallesi ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı incelenmiş olup, İzzettin Mahallesi ile ilgili kısmında fiili yapılaşmalar bulunan alanlarla ilgili İl Tarım Müdürlüğü'nden yeniden görüş alınarak değerlendirme yapılması için bu kısmın plan onama sınırı dışına alınması, Çanakça ve Kestanelik Köyleri ile ilgili kısmının ise Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlandığı şekliyle 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:**  
195  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/836

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** 1/1000 ölçekli Pendik Çınardere, Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait U.İ.P. itirazları  
**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08/ 04 /2013 gün ve 304219 BN:3805 sayılı yazısında;

- “ İlgi : a) Pendik Belediye Başkanlığı'nın 19/03/2013 gün ve 341 sayılı yazısı ve ekleri,  
b) Pendik Belediye Meclisi'ni 07/03/2013 tarih ve 2013/54 sayılı Kararı,  
c) 04/02/2013 gün ve 118118 sayılı dağıtım yazımız ve ekleri,  
d) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/11/2012 gün ve 2485 sayılı kararı,  
e) Büyükşehir Belediye Meclisi'ne 08/10/2012 gün ve 1072499 sayılı takdim yazımız,  
f) Pendik Belediye Başkanlığı'nın 14/09/2012 tarih ve 1388 sayılı yazısı ve eki,  
g) Pendik Belediye Meclisi'nin 09/08/2012 tarih ve 133 sayılı Kararı.

**TALEP:**

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; 05/12/2012 t.t.li 1/1000 ölçekli Pendik Çınardere, Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisinde Pendik Belediye Başkanlığı tarafından yapılan itirazların Pendik Belediye Başkanlığı Makamına iletildiği ve Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı ile kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı yasanın 7b maddesi uyarınca gereğinin yapılması talep edilmektedir.

**1/1000 ÖLÇEKLİ PENDİK ÇINARDERE, YAYALAR, VELİBABA VE ERTUĞRULGAZİ MAHALLELERİNİN BİR KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI'NIN DAYANAĞI OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANININ ONAMA SÜRECİ:**

1/1000 ölçekli Pendik Çınardere, Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı'nın bulunduğu bölgeyi de kapsayan 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi, Çınardere Mahallesi ile Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahalleleri'nin Bir kısmına Ait Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/11/2011 gün ve 2389 sayılı kararı ile aynen uygun görülmüş olup, 16/12/2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanarak, 09/02/2012-09/03/2012 tarihleri arasında Şehir Planlama Müdürlüğü'nde askıya çıkartılmıştır.

**1/1000 ÖLÇEKLİ PENDİK ÇINARDERE, YAYALAR, VELİBABA VE ERTUĞRULGAZİ MAHALLELERİNİN BİR KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI'NIN ONAMA SÜRECİ:**

16/12/2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanan 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi, Çınardere Mahallesi ile Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahalleleri'nin Bir kısmına Ait Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan ve Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (g) kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı yasanın 7b maddesine göre gereği için Pendik Belediye Başkanlığı'nın ilgi (f) yazı eki ile Başkanlığımıza iletilen, 1/1000 ölçekli Pendik Çınardere, Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı teklifi, 16/12/2011 t.t.li 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi, Çınardere Mahallesi ile Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahalleleri'nin Bir kısmına Ait Nazım İmar Planı kapsamında incelenmiş olup, ilgi (e) yazımız ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (d) kararı ile tadilen uygun görülerek, 05/12/2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanan 1/1000 ölçekli Pendik Çınardere, Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı'nın ilgi (c) yazımız ile dağıtımı yapılmış olup, 05/02/2012-05/03/2012 tarihleri arasında Pendik Belediye Başkanlığı'nda askıya çıkarılmıştır.

## DEĞERLENDİRME:

Pendik Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile 05/12/2012 onanlı 1/1000 ölçekli Pendik Çınardere, Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisinde yapılan itirazların Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı ile; " ...1/1000 ölçekli Çınardere, Yayalar, Velibab ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planına Başkanlık Oluru doğrultusunda yapılan askıda itirazlar müdürlüğünden geldiği bilgi paftalarındaki şekliyle ..." şeklinde karara bağlandığı tarafımıza bildirilmiş olup, söz konusu ilçe meclis kararı ile kabul edilen bilgi paftalarında tespit edilen hususlar aşağıda maddeler halinde sunulmuştur.

### 1-1 no'lu bilgi paftasındaki alana ilişkin düzenleme:

1/1000 ölçekli uygulama imar planında askı süresi içerisinde Pendik Belediyesi Başkanlık Oluru doğrultusunda 4410 parselde yer alan "Belediye Hizmet Alanı"nın "Akaryakıt Tesis Alanı" olarak yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme 16/12/2011 t.t.'li 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi, Çınardere Mahallesi ile Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahalleleri'nin Bir kısmına Ait Nazım İmar Planı tadilatına ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/01/2013 gün ve 22 sayılı meclis kararı ile tadilen kabul edilen ve 21/01/2013 tarihinde Başkanca onaylanan plan değişikliği doğrultusunda hazırlandığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

### 2-2 no'lu bilgi paftasındaki alana ilişkin düzenleme:

1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında askı süresi içerisinde Pendik Belediyesi Başkanlık Oluru doğrultusunda;

\* "Sağlık Tesisi Alanı"nın 440 m<sup>2</sup>'si "K2 rumuzlu Konut Alanı" ve 166 m<sup>2</sup>'si "T1 rumuzlu Ticaret Alanı" olarak,

\* "Otopark Alanı", "K2 rumuzlu Konut Alanı" olarak,

\* "T1 rumuzlu Ticaret Alanı"nın 2265 m<sup>2</sup>'si "Otopark Alanı" olarak,

\* "Park Alanı", "K2 rumuzlu Konut Alanı" olarak,

\* Ceviz Sokağında yer alan "7 m. en kesitli yaya yolu" iptal edilerek "K2 rumuzlu Konut Alanı" olarak,

\* "Sağlık Tesisi Alanı" ve "Otopark Alanı"nın batısında yer alan yaya yolu iptal edilerek, iptal edilen yaya yolunun 180 m<sup>2</sup>'si "Sağlık Tesisi Alanı" geri kalan kısmı ise "K2 rumuzlu Konut Alanı" olarak,

\* Koçan Sokağında yer alan "7 m. en kesitli yaya yolu" "12 m. en kesitli taşıt yolu" olarak,

\* Yalçın Sokakta yer alan "7 m en kesitli yaya yolu"nun bir kısmı iptal edilerek "K2 rumuzlu Konut Alanı" olarak geriye kalan kısmı da "12 m. en kesitli taşıt yolu" olarak,

\* 12 m. en kesitli Vişne Sokağın devamı ve 20 m. en kesitli Yakacık Caddesi ile bağlantıyı sağlayan ve 57 ve 2138 sayılı parsellerin batısından ve 56 sayılı parselin ortasından geçen "12 m. en kesitli taşıt yolu"nun bir kısmı iptal edilerek "K2 rumuzlu Konut Alanı" olarak geriye kalan kısmı da "10 m. en kesitli taşıt yolu" olarak,

\* 3651, 3652, 4293 ve 4222 sayılı parseller ile 3181, 3182, 3183, 3184 ve 4388 sayılı parseller arasında yer alan "7 m. en kesitli yaya yolu", "10m en kesitli taşıt yolu" olarak,

\* 4132 sayılı parselin güneyinde kalan ve 59 sayılı parselin bir kısmından geçen "12 m. en kesitli taşıt yolunun" ve Vişne Sokakta yer alan "12 m. en kesitli taşıt yolu" ile Gül sokakta yer alan "12 m. en kesitli taşıt yolu"nun kesişimindeki aksının yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenlemeler 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarını etkileyici, plan bütünlüğünü bozucu ve donatı alanlarını azaltıcı nitelikte olduğundan, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**

### SONUÇ:

Yukarıda belirtilen tespitler sonucunda Pendik Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı doğrultusunda;

- 1 numaralı düzenleme meriyetteki 21/01/2013 t.t.'li 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı doğrultusunda hazırlandığından, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.**
- 2 numaralı düzenlemeler plan kararlarını etkileyici, bütünlüğünü bozucu ve donatı alanlarını azaltıcı nitelikte olduğundan, **1/5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir. " Denilerek.**

Yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7b maddesine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Pendik İlçesi, Çınardere, Yayalar Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar incelenmiş olup, Müdürlüğünce 1-1 ve 2-2 numara ile numaralandırılan itirazlarla ilgili ilçe meclis kararı doğrultusunda uygulama yapılması, ayrıca planlar arasında uyumsuzluk olmaması için 2-2 numaralı itirazla ilgili olarak Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında düzenleme yapılarak İBB Meclis onayına sunulması 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. KARARA KATILMIYORUM.

**Nevzat ŞELİMEN**  
Üye



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

**Rapor No:**  
196  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2012/2826-  
2013/281

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi

**KONUNUN ÖZÜ:** Bakırköy Zeytinlik Mah., 14 pf, 190 ada, 12 parsel e ait 1/1000 ölçekli ÜİP teklifi hk.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 10/12/2012 gün ve BN:16549 sayılı ve Planlama Müdürlüğü'nün 14/ 01 /2013 gün ve 2013/185 sayılı yazısında; “

- İlgi:**
- Planlama Müdürlüğü'nün 30/10/2012 tarihli ve 14231-10824 sayılı yazısı,
  - Bakırköy Belediye Başkanlığı'nın 16/10/2012 tarihli ve V-1169 sayılı yazısı,
  - Bakırköy Belediye Meclisi'nin 11/03/2011 tarihli ve 21 sayılı kararı,
  - Bakırköy Belediye Başkanlığı'nın 16/05/2011 tarihli ve V-308 sayılı yazısı,
  - İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/08/2011 tarihli ve 1734 sayılı kararı,
  - Bakırköy Belediye Meclisi'nin 04/04/2012 tarihli ve 55 sayılı kararı,
  - Bakırköy Belediye Meclisi'nin 07/09/2012 tarihli ve 115 sayılı kararı.

İlgi (a) yazı eki ilgi (b) yazıda; 01/04/2003-23/10/2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e İlişkin Nazım İmar Planı, plan tadilatları ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 24/12/2007 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik-jeofizik açıdan yerleşime uygunluk harita ve raporlarına uyularak, yeni koordinat sistemine uygun, güncel kadastrallerin işlendiği halihazır haritalar üzerine çizilen 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi ve raporunun Bakırköy Belediye Meclisi'nin ilgi (c) kararı ile uygun görüldüğü, söz konusu plan teklifi ve raporunun ilgi (d) yazı ekinde Başkanlığımıza iletildiği, konu hakkında ilgi (e) Büyükşehir Belediye Meclisi kararının alındığı ve teklif planın Başkanlıklarına iade edildiği, ancak ilgi (e) Meclis Kararında bahsi geçen kentsel yenileme ve dönüşüm odaklı 1/5000 ölçekli planların halen Başkanlıklarına iletilmediği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının gecikmemesi ve bir an önce uygulamaya geçilmesi için daha önce Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilen ve ilgi (e) Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile Başkanlıklarına iade edilen plan teklifinin, 2010 ve 2011 yılına ait ruhsatlar ve plan tadilatları doğrultusunda tekrar revize edilerek Bakırköy Belediye Meclisi'ne iletildiği, Bakırköy Belediye Meclisi'nin ilgi (f) kararı ile söz konusu planların tekrar Müdürlüğüne iade edildiği, bu kez ilgi (f) Bakırköy Belediye Meclisi kararına istinaden 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Revizyon İmar Planının revize edilerek Demiryolunun güneyine ait kısmının tekrar Bakırköy Belediye Meclisi'ne iletildiği ve söz konusu plan teklifinin Bakırköy Belediye Meclisi'nin ilgi (g) kararı ile uygun görüldüğü ifade edilmiş ve söz konusu teklif plana ilişkin ilgi (g) Bakırköy Belediye Meclisi kararının, İmar Komisyonu raporunun, teklif plan paftalarının, plan raporunun, kurum görüşlerinin ve planlama dosyasının yazı ekinde iletildiği belirtilerek 3194 ve 5216 sayılı yasalara göre gereğinin yapılması talep edilmiştir.

**İLÇE BELEDİYE MECLİSİ KARARI**

İlgi (a) yazı ekinde iletilen ilgi (b) yazı ve ekleri üzerinde yapılan inceleme sonucunda, ilgi (b) yazı konusu 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planının, Bakırköy Belediye Meclisi'nin 07/09/2012 tarihli ve 115 sayılı;

"Bakırköy İlçesi Merkez Demiryolu Güneyi için teklif edilen "1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu" komisyonumuzca incelenmiş olup, planlama alanı içindeki fiili yapılaşma da göz önüne alınarak, ruhsatlı ve iskanlı yapıların müktesep haklarının korunmasına yönelik teklif edilen Demiryolu Güneyi 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama Revizyon İmar Planı komisyonumuzca uygun görülmüştür." mahiyetindeki kararı ile uygun görüldüğü anlaşılmaktadır.

**İNCELEME ve DEĞERLENDİRME**

1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi, 01/04/2003-23/10/2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e İlişkin Nazım İmar Planı kararları ve yürürlükteki mevzuat hükümleri açısından 3 ana başlık altında incelenmiştir:

A- Plan paftaları, plan kararları ve yapılaşma koşulları, B- Plan uygulama hükümleri, C- Kurum ve kuruluş görüşleri.

A- Plan Paftaları, Plan Kararları ve Yapılaşma Koşulları Açısından Değerlendirme

Bu bölümde, plan paftaları ve plan kararları açısından yapılan değerlendirme paftalar halinde yapılmış, öncelikle plan paftaları kapsamında tespit edilen hususlar aktarılmış, daha sonra da genel bir değerlendirme yapılmıştır. Ancak, ölçek nedeni ile kabul edilebilir bulunan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının genellik ilkesi doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında değerlendirilen hususlarda değerlendirme yapılmamıştır. Son bölümde de 1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen yapılaşma koşulları ile 1/5000 ölçekli planın yoğunluk ve yapılaşma değerleri karşılaştırılmıştır. Pafta No: G21-b-03-b-4-a

Paftada, yol genişliklerinin yazılmadığı görülmüştür. Pafta No: G21-b-03-b-4-b

Paftada, yol genişliklerinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 19 ada 43 parselin batısındaki kadastral boşluk üzerinde planlanan park alanı üzerine, teklif plan kapsamındaki diğer park alanlarında yer almasına rağmen "Park" ibaresinin yazılmadığı görülmüştür.

Pafta No: G21-b-03-a-3-d

Paftada, bazı yolların genişliklerinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 112 ada 8 parsel ile 112 ada 31 parselin bulunduğu bölgede planlanan T2 Ticaret Alanları üzerine yapılaşma nizamının yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 112 ada 7 parselin batısındaki kadastral boşluk üzerinde planlanan açık otopark alanı üzerine, teklif plan kapsamındaki diğer açık otopark alanlarında yer almasına rağmen "A.O.P." ibaresinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, park alanı olarak planlanan alanların üzerine, teklif plan kapsamındaki diğer park alanlarında yer almasına rağmen "Park" ibaresinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 01/04/2003 tasdik tarihli nazım imar planında park alanı kapsamında kalan 113 ada 1 parselin batısındaki kadastral boşluğun bir kısmı üzerinde Kreş alanı planlandığı, ayrıca Kreş alanı kapsamında kalan bölüme, teklif plan kapsamındaki diğer Kreş alanlarında yer almasına rağmen "Kreş" ibaresinin yazılmadığı görülmüştür.

Pafta No: G21-b-03-a-3-c

Paftada, bazı yolların genişliklerinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 01/04/2003 tasdik tarihli nazım imar planında "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanan 2 ada 8 parselin "Tasdik Dışı Alan" olarak gösterildiği ve herhangi bir plan kararı getirilmediği görülmüştür.

Paftada, 112 ada 17, 18 ve 19 parsel ile 112 ada 31 parselin bir kısmının bulunduğu bölgede planlanan T2 Ticaret Alanları üzerine yapılaşma nizamının yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 01/04/2003 tasdik tarihli nazım imar planında "Pazarlama Alanı" sınırları içinde bulunan 90 ada, 6, 21 ve 28 parsellerin "Konut Alanı" fonksiyonuna alınarak pazarlama alanının küçültüldüğü görülmüştür.

Paftada, 84 ada 1 parsel "Özel Eğitim Tesisleri Alanı" olarak planlanmasına karşın, lejant paftasında bu şekilde bir gösterimin bulunmadığı görülmüştür.

Paftada, 80, 87, 93 ve 190 adaların üzerine yapılaşma nizamlarının yazılmadığı görülmüştür. Pafta No: G21-b-03-b-4-d

Paftada, yol genişliklerinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, "T2 Ticaret Alanı" olarak planlanan 80 ada 2-13 parseller ile 71 ada 10-11-12-13-14-15-16 parsellerin üzerine, teklif plan kapsamındaki diğer ticaret alanlarında yer almasına rağmen "T2" ibaresinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 69, 70 ve 71 adalarda yer alan ticaret alanları üzerine yapılaşma nizamlarının yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 01/04/2003 tasdik tarihli nazım imar planında "Konut Alanı" olarak planlanmış olan 69 ada, 1 parselin "Resmi Kurum Alanı" olarak planlandığı görülmüştür.

Paftada, 01/04/2003 tasdik tarihli nazım imar planında "Park Alanı" olarak planlanmış olan 32 ada, 46 parselin bir kısmının "Açık Otopark Alanı" olarak planlandığı görülmüştür.

Paftada, 1083 adanın üzerine yapılaşma nizamlarının yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 1083 ada 71 parsel üzerinde yer alan "KOP+TİCARET+KÜLTÜR" ibaresinin plan lejantı paftasında yer almadığı görülmüştür.

Pafta No: G21-b-03-b-4-c

Paftada, yol genişliklerinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, park alanı olarak planlanan bazı alanların üzerine, teklif plan kapsamındaki diğer park alanlarında yer almasına rağmen "Park" ibaresinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 1083 ada 71 parsel üzerine teklif plan kapsamındaki diğer ticaret alanlarında yer almasına rağmen "T2" ibaresinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 24 ve 29 adaların üzerine yapılaşma nizamlarının yazılmadığı görülmüştür.

Pafta No: G21-b-03-c-1-a

Paftada, yol genişliklerinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 71 adanın konut alanı kapsamında kalan kısmına yapılaşma nizamının yazılmadığı görülmüştür.

Pafta No: G21-b-03-d-2-b

Paftada, yol genişliklerinin yazılmadığı görülmüştür.

Paftada, 190 ada 12 parselin plan onama sınırı dışında bırakıldığı görülmüştür.

Genel Değerlendirme:

1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı teklifindeki fonksiyon bazlı plan kararları, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları ve 08/03/2004-26/02/2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları açısından incelendiğinde, teklif plan kararları ile meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarının ve 08/03/2004-26/02/2007 tasdik tarihli uygulama imar planı kararlarının genel itibariyle uyduğu, teklif plan kararlarına; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 08/03/2004 tasdik tarihli uygulama imar planında yapılan plan tadilatlarının aktarıldığı görülmüştür. Ancak, "Ataköy Turizm Merkezi" sınırları ile teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onama sınırları arasında kalan ve 16/03/2012 tarihli ve 641 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile kabul edilerek 19/03/2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanmış 1/5000 ölçekli plan tadilatı bulunan 190 ada 12 parselin plan onama sınırları dışında bırakılması, plan bütünlüğüne aykırı olmakla birlikte, plan raporunda açıklanan "1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan tadilatlarının revize edilerek tek planda birleştirilmesi" amacına da aykırıdır.

Bununla birlikte 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin teknik açıdan yapılan değerlendirmesinde;

\* Lejant ve plan notları paftasının onaylı hâlihazır haritalar üzerine çizilmesi gerekirken, boş paftalar üzerine çizildiği,

\* Onaylı hâlihazır haritaların okunaklı olmadığı,

\* Plan kararlarında yer alan cephe çizgilerinin, NEF 30 çizgisinin, 14 metrelik yol ile ilgili plan kararının, pazarlama alanı ve irtifak geçiş çizgisinin plan lejant paftasında yer almadığı,

\* Metro, askeri alan ve özel ortaöğretim tesisleri simgelerinin plan paftalarındaki gösterimi ile lejant paftasındaki gösterimi arasında farklılıklar olduğu,

\* "T2-KOP+TİCARET+KÜLTÜR" fonksiyonu lejant paftasında yer almadığı gibi, konu ile ilgili herhangi bir plan notunun da düzenlenmediği,

\* 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında kilise alanları cami alanlarından farklı bir lejantta gösterilirken, teklif planda farklı bir gösterim yapılmadığı ve cami alanları ile kilise alanlarının aynı lejantta gösterildiği,

\* Ulaşım akslarının genişliğinin genel olarak bütün plan paftalarında yazılmadığı,

\* Atatürk Havalimanı Mania Planında belirtilen yükseklik değerlerinin plan paftalarında belirtilmediği, hususları tespit edilmiştir. Söz konusu hususlar imar planının uygulanması aşamasında ciddi sorunların yaşanmasına sebebiyet verecek nitelikte olmakla birlikte, lejant ve plan notu paftalarının onaylı halihazır haritalar üzerine çizilmemiş olması imar mevzuatı hükümlerine aykırıdır. Dolayısıyla, söz konusu teklif planın yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yapılaşma Koşulları:

Teklif plan genelinde meri 08/03/2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında adaların genelinde ayırık nizam 5 kat ve bitişik nizam 4 kat olan yapılaşma değerlerinin bitişik nizam 5 kat, blok nizam 5 kat ve blok nizam 6 kata çıkarıldığı, yapılan bu değişiklikler ile 1/1000 ölçekli meri planda verilen yapı ve nüfus yoğunluğunun arttırıldığı tespit edilmiştir.

Diğer taraftan, teklif planda bazı adalarda yapılaşma nizamında değişikliğe gidilerek yapı yoğunluklarının arttırıldığı, 20 metrelik yol boyu T2 ticaret alanlarının meri 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yapılaşma koşulu olan B-5 koşuluna uyulmayarak bu alanlara B-6 ve BL-6 yapı nizamı getirilerek yapı yoğunluğunun arttırılmış olduğu tespit edilmiştir.

Dolayısıyla, yapılan genel inceleme ve değerlendirmeler sonucunda teklif plan ile meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılaşma koşullarına uyulmadığı tespit edilmiştir.

B- Plan Uygulama Hükümleri Açısından Değerlendirme

1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı plan uygulama hükümleri, 1/5000 ölçekli plan kararları, plan notları ve yürürlükteki meri mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiş olup, tespit edilen hususlar aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

\* Plan Uygulama Hükümlerinin A-6 maddesinde yer alan;



"T2 simgesi ile belirtilen ticaret adalarındaki parsellerin zemin ve bodrum katlarında tasdikli projesine göre parsel tamamında yapılmış olan binalar korunacak olup yıkılarak yenilendiğinde mevcut tasdikli projesine uygun olarak aynı şekilde yapılacaktır."

plan notu ile teklif planda belirtilen yapılaşma koşullarına aykırı hareket edilmekte ve teklif plan kararları dikkate alınmamakta olup, söz konusu plan notunun iptal edilmesi gerekmektedir.

\* Plan Uygulama Hükümlerinin A-8 maddesinde "Ticaret, Ticaret-Hizmet, Merkezi İş Alanı fonksiyonu verilen alanlarda;..." ibaresi yer almakla birlikte söz konusu planda T2 simgesi ile gösterilen ticaret alanları dışında ticaret alanı bulunmamakta olduğundan, söz konusu plan notundaki "Ticaret-Hizmet, Merkezi İş Alanı" ibarelerinin iptal edilmesi gerekmektedir.

\* Plan Uygulama Hükümlerinin B-2 maddesinde yer alan; "Kentsel Hizmet Alanlarında zemin ve bodrum katlarında ticaret fonksiyonu yer alabilir" plan notu ile donatı alanlarında ticari birimlerin yer almasının önü açılmakta ve sosyal donatı alanlarının özüne aykırı hareket edilmekte olup, söz konusu plan notunun iptal edilmesi gerekmektedir.

\* Plan Uygulama Hükümlerinin A-9 ve B-3 maddelerinde yer alan hükümler ile parsel özelinde bir takım yapılaşma koşulları getirilmiş, 3194 sayılı İmar Kanununda yer alan Uygulama İmar Planları ile ilgili tanımın dışında hareket edilmiş ve uygulama imar planı tadilat planı şeklinde hazırlanmıştır. Söz konusu plan notlarının; parsel bazında ayrıcalıklar tanıdığı, dolayısıyla planın eşitlik ilkesine aykırı nitelikte olduğu için iptal edilmesi gerekmektedir.

\* Plan Uygulama Hükümleri, Genel Hükümler, 4. maddesinde yer alan; "Planlama alanının bütününde, tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu, değerli eşyanın saklandığı her türlü eğitim, kültür, sağlık, dini, askeri, idari, iletişim, ulaşım vs. tesis alanlarında kamuya ait her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüd raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz."

plan notunun konut ve ticaret alanlarını kapsamaması nedeniyle söz konusu plan notunun iptal edilerek;

"Tüm plan alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri, uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak olan sondaja dayalı jeolojik/jeoteknik etütler doğrultusunda belirlenecek olup, bu çalışmalar hazırlatılıp onaylatılmadan uygulama yapılamaz." şeklinde yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

\* Plan Uygulama Hükümleri, Genel Hükümler, 16. maddesinde yer alan; "Planda Kentsel ve Sosyal Altyapı olarak ayrılan alanlarda (Eğitim, Sağlık, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis, Spor Alanı vb.); ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde kamuya ait alanlarda "kamu", özel mülkiyette olan alanlarda "özel" Zemin Altı Katlı Otopark yapılabilir."

plan notu ile Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanlarının altında özel mülkiyete konu bir fonksiyon getirilmekte olup, söz konusu plan notundaki "kamuya ait alanlarda "kamu", özel mülkiyette olan alanlarda "özel" ibaresinin iptal edilerek "kamuya ait" ibaresinin eklenmesi gerekmektedir. \* Plan Uygulama Hükümleri, Genel Hükümler, 19. maddesinde yer alan plan notu, 1/5000 ölçekli meri nazım imar planı kararlarını bozucu ve plan bütünlüğüne aykırı olup, söz konusu plan notunun iptal edilmesi gerekmektedir.

#### C- Kurum ve Kuruluş Görüşleri Açısından Değerlendirme

İlgi (b) yazı ekinde Başkanlığımıza iletilen dosyada, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı yapımı aşamasında ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan kurum görüşlerinin fotokopileri yer almakta olup, bu bölümde teklif planların söz konusu kurum ve kuruluş görüşlerine uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığı hususlarındaki tespit ve değerlendirmelere yer verilmiştir.

Söz konusu kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda sıralanmıştır:

- 1- T.C. İstanbul Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 08/06/2010 tarih ve 8031 sayılı yazısı.
- 2- T.C. İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 13/10/2010 tarih ve 754 sayılı yazısı.
- 3- T.C. İstanbul Valiliği, Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 07/06/2010 tarih ve 6178 sayılı yazısı.
- 4- T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü, Bakırköy İşletme Müdürlüğü'nün 05/08/2010 tarih ve 3516 sayılı yazısı.
- 5- T.C. Ulaştırma Bakanlığı, Demiryollar, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü, DLH Marmaray İstanbul Bölge Müdürlüğü'nün 19/08/2010 tarihli ve 5357 sayılı yazısı.
- 6- T.C. Ulaştırma Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 03/11/2010 tarihli ve 4020-2986-14277 sayılı yazısı.
- 7- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul VII Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11/11/2010 tarih ve 691 sayılı yazısı.

- 8- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 02/06/2010 tarihli ve 77733-1234 sayılı yazısı.
- 9- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, (İSKİ) İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü yazısı.
- 10- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 13/10/2010 tarihli ve 2935159-3218022 sayılı yazısı.
- 11- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Daire Başkanlığı, Altyapı Koordinasyon Müdürlüğü'nün 10/08/2010 tarihli ve 3093-3180654 sayılı yazısı.

1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi, kurum ve kuruluş görüşleri açısından incelendiğinde; teklif planın genel olarak kurum ve kuruluş görüşlerine uygun olarak hazırlandığı ve kurum-kuruluş görüşleri doğrultusunda plan notlarının konulmuş olduğu görülmüştür. Ancak, teklif plan hazırlanırken bölge ile ilgili olan çok az kurumdan görüş alınmış, İGDAŞ Genel Müdürlüğü, İETT Genel Müdürlüğü, Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü, TEİAŞ Genel Müdürlüğü, İl Müftülüğü, Mezarlıklar Müdürlüğü vb. gibi uygulamaya dönük bazı kurumlardan görüş alınmamıştır. Bu durum ise uygulama aşamasında sorunların yaşanmasına sebebiyet verecek niteliktedir.

Bununla birlikte; kurum görüşlerinin tarihlerinin genel olarak 2010 yılına ait olması sebebiyle güncel olmadığı, BEDAŞ'a ait kurum görüşünün teklif plan sınırını kapsamadığı, Ulaşım planlama Müdürlüğü'nün görüşüne göre teklif planda planlanması gereken bisiklet yollarının gösterilmediği, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün kurum görüşü doğrultusunda planda ve lejantta gösterilmesi gereken "Hava Mania Etki Alanı" sınırı ve değerlerinin planda gösterilmediği, meri 1/5000 ölçekli planın plan notunda hava mania kriterleriyle ilgili belirtilen hususların teklif plan notlarında belirtilmediği, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün kurum görüşüne göre ÖA-4b olarak belirtilen yerlerin yalnızca ÖA simgesiyle gösterildiği söz konusu jeolojik sınıfın plan paftalarında belirtilmediği hususları tespit edilmiştir.

## SONUÇ

Bakırköy Belediye Başkanlığı'nın ilgi (b) yazısı ekinde gereği için Başkanlığımıza iletilen 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi, Bakırköy ilçesinin Zeytinlik, Cevizlik, Sakızağacı ve Yenimahalle Mahallelerinin Ataköy Turizm Merkezi sınırları dışındaki yerleşik alanlarını kapsamaktadır.

Bakırköy ilçesi, Başkanlığımız Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından, İstanbul ilinin güncelleştirilmiş yapı ve altyapı envanterine, zemin bilgilerine, deprem yer hareketi modellerine dayalı yapı hasarı, can kaybı ve doğrudan ekonomik kayıp tahminlerinin gerçekleştirilmesi amacı ile deprem kaynaklı veriler, zemin kaynaklı veriler ve yapı kaynaklı veriler detaylı bir şekilde ele alınarak 2009 yılında hazırlanan, "İstanbul'un Olası Deprem Kayıpları Tahminlerinin Güncellenmesi işi" sonuçlarına göre İstanbul'un riskli ilçelerinden birisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında, Bakırköy ilçesinin ilgi (b) yazı konusu plan teklifinin yer aldığı Zeytinlik, Cevizlik, Sakızağacı ve Yenimahalle Mahalleleri ise Bakırköy ilçesinin 1. derece riskli mahalleleri olarak kategorize edilmiştir.

Bunun yanında, teklif plan kapsamında kalan bölgedeki binaların genel olarak 1969 tasdik tarihli plan doğrultusunda teşekkül ettiği teklif planın açıklama raporunda da açıkça ifade edilmekte olup, bu açıklama ve arazide yapılan tespit ve değerlendirme çalışmalarına göre bölgedeki binaların genel olarak 30-40 yaş aralığında olduğu, hatta daha eski tarihli binaların da bölgede yer aldığı sonucu ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca, 17 Ağustos 1999 depremini yaşamış ve ekonomik ömürlerini tamamlama sürecine girmiş olan söz konusu bölgedeki binaların zemin açısından da riskli bir arazi yapısı üzerinde yer alması hususu ve afet riski altındaki bölgeler hakkında yapılan yeni yasal mevzuat düzenlemelerinin yürürlüğe girmiş olması hususlarının birlikte değerlendirilmesi sonucunda, ilgi (b) yazı konusu teklif planın; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve bu kanunun Uygulama Yönetmeliği kapsamında değerlendirilerek, söz konusu mevzuatta bahsi geçen Riskli Alan- Riskli Yapı hususlarında gerekli çalışma ve değerlendirmelerin yapılarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile koordineli bir şekilde hazırlanması gerekirken, bu hususlar değerlendirilmeden, sadece bölgedeki mevcut binaların 1969 tasdik tarihli plandaki kat yüksekliklerini plana yansıtmak amaçlı olarak hazırlandığı, söz konusu kat artışları sonucunda bölgede yaşayacak nüfus için gerekli olan sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı, bölgenin ve bölgedeki binaların riskli yapısının göz önünde bulundurulmadığı anlaşılmaktadır.

Dolayısıyla, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları dikkate alınmadan hazırlanan ve afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi ile ilgili yasal mevzuat hükümleri doğrultusunda düzenleme yapılması gerekirken bu husus göz ardı edilerek, yalnızca bölgedeki mevcut durumu plan paftaları üzerine aktarmayı amaçlayan ilgi (b) yazı konusu 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon

Uygulama İmar Planı teklifinin, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve bu kanunun Uygulama Yönetmeliği ile diğer veriler doğrultusunda yeniden değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir. " Denilerek

İlgi (b) yazı ekinde Başkanlığımıza iletilen ve ilgi (g) Bakırköy Belediye Meclisi Kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi ve ekleri yazımız ekinde iletilmekte olup, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun ilgili maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KONUNUN ÖZÜ: Bakırköy Zeytinlik Mah., 14 pf, 190 ada, 12 parsel ait 1/1000 ölçekli UİP teklifi hk.**

**KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğü'nün 14/ 01 /2013 gün ve 2013/185 sayılı yazısında;**

**“ İLĞİ :a) 04.01.2013 gün ve 6103 sayılı Bakırköy 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

Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 14 pafta, 190 ada, 12 parsellerin, 19.03.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda, B-5 Bitişik düzen 5 kat yapılanma şartlarında Turizm Tesis alanına alınmasına dair İlgi(a) yazı eki 07.12.2012 gün ve 157 nolu Bakırköy Belediye Meclis kararınca tadilen uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; İlgi(a) yazı ekinde tarafımıza iletilerek, 3194 ve 5216 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereğince konunun tetkiki istenmiştir.

#### MÜLKİYET

İlgi(a) yazı eki Bakırköy Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün 27.03.2012 günlü tapu kaydından, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 190 ada, 12 parselin 496,00 m2 alanlı, 26.08.2010 edinim tarihli Rubenis Klima San. Tic. A.Ş adına kayıtlı olduğu görülmektedir.

#### MEVCUT DURUM

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; söz konusu parselin üzerinde 5 katlı yapı bulunduğu görülmektedir.

#### MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 14 pafta, 190 ada, 12 parsel;

- 19.03.2012 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde, B-5 (Bitişik düzen 5 kat) yapılanma koşullarında Turizm Tesis Alanında;
- 08.03.2004 onaylı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planında, Yönetim Merkezleri alanında kalmaktadır.

#### İLÇE MECLİS KARARI

İlgi(a) yazı eki Bakırköy Belediye Meclisinin 07.12.2012 tarih ve 157 nolu kararında; 14 pafta, 190 ada, 12 parselin Bitişik nizam, 5 kat yapılanma şartlarında Turizm Tesis Alanına alınmasına ilişkin 19.03.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin ilgisince talep edildiği belirtilerek;

Komisyon görüşü bölümünde; Bakırköy ilçesi Zeytinlik Mahallesi 14 pafta, 190 ada 12 parsel sayılı yerin Yönetim Merkezleri Alanı iken bitişik nizam 5 kat yapılanma şartlarında Turizm tesis alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifinin 2 nolu plan notunun başına “YIKILARAK YENİDEN YAPILMASI HALİNDE” ve 6 nolu plan notundaki “mer’i” kelimesinin yerine “08.03.2004 tasdik tarihli BAKIRKÖY MERKEZ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI” ibaresinin eklenmesi ile 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi tadilen uygun görülmüştür.

İlgi(a) yazı eki İlçe Belediye Meclisinin 07.12.2012 gün ve 157 nolu kararı ile de oybirliği şeklinde uygun bulunmuştur.

## KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgi(a) yazı eki;

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 19.06.2012 gün ve 1237-120123 sayılı yazısında; Planlama alanının, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda, kısmen "Uygun Alanlar(UA)", kısmen "İnce yapay dolgu ile temsil edilen Önlemlili Alanlar(ÖA-4b)" lejantlı sınırlar içerisinde kaldığı; 'UA' lejantlı alanın; her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilceği, Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınması ve uygun iksa projelerinin hazırlanması; İÖA-4b' lejantlı alanın; ince yapay dolgu ile temsil edildiği, Yapay dolgular taşıyıcı olarak değerlendirilmediği için uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında dolguların kalınlıkları ve yayılımlarının tespit edilmesi, yapılaşma aşamasında sıyrılması veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtırılması, gerektiği belirtilerek;

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.Plam tadilatı jeolojik bakımdan uygun görüldüğü ifade edilmiştir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 04.07.2012 gün ve 723237-2484/130699 sayılı yazısında; Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 14 pafta, 190 ada, 12 parsel ile ilişkin olarak ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için;

- Teklif alan içerisinde ticari ünitelerin toplam inşaat alanının %10'u ile sınırlandırılması,
- Yola gerekli terklerin bedelsiz yapılması,
- Söz konusu parsel üzerindeki yapıların yıkılıp yapılması halinde
  - Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olduğundan, cephe aldığı yollardan min.5m. yapı çekme mesafesi bırakılması,
  - 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 mesafesinin minimum 3 m olacak şekilde belirlenerek gerekli yol terklerinin yapılması,
- Teklif Turizm Tesis alanı fonksiyonuna ait otopark ihtiyacının yürürlükteki İstanbul Otopark Yönetmeliği dikkate alınarak parsel içerisinde karşılanması,
- Uygulama aşamasında (ruhsat) giriş-çıkışlar hususunda Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) Kararı alınması gerektiği ifade edilmiştir.

İSKİ Genel Müdürlüğünün 19.03.2012 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin olarak alınan kurum görüşlerinden;

19.03.2012 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin olarak alınan kurum görüşlerinden;

Kamulaştırma Müdürlüğünün 21.10.2010 gün, M.34.0.İBB.0.15.26.752.99/TN:3472939-10602 sayılı yazısında; adı geçen parselde ait Müdürlüklerinde herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı gibi kamulaştırılması hususunda da alınmış bir encümen kararına rastlanmadığı belirtilmiştir.

İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 31.01.2011 gün, 156-34050100655-009728 sayılı yazısında; Teklife konu Bakırköy, 190 ada, 12 parselde 07.09.2010 tarihinde kadar Defterdarlık Konukevi olarak kullanılan, 5 katlı kargir binanın bulunduğu, hazine tarafından satılan söz konusu taşınmazın artık kamu alanı (resmi alan) özelliğini kaybettiği, aynı amaçla konaklama tesisi ya da otel olarak alıcısı şirket tarafından kullanılmasının ve üzerinde gerekli tadilatların yapılmasına esas olacak imar planı değişikliği ile taşınmazın "Yönetim Merkezi (Resmi Kurum Alanı)"ndan çıkarılarak mevcut kullanımına göre "yeni bir imar alanına" alınmasının gerektiği ifade edilmiştir.

## DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi(a) yazı ekinde tarafımıza iletilen Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 14 pafta, 190 ada, 12parselde ait İlgi(a) yazı eki 07.12.2012 gün ve 157 nolu Bakırköy Belediyesi İlçe meclis kararı ile tadilen uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi; 08.03.2004 onaylı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planının G21b03a3c nolu plan paftası üzerine, Bakırköy İlçesi, 190 ada, 12 parsel onama sınırı içerisinde alınarak, 19.03.2012 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda Yönetim Merkezleri fonksiyonu iptal edilmiş ve B-5 (Bitişik düzen, 5 kat) yapılanma şartlarında Turizm Tesis alanına alınmış; plan notu olarak ta;

1. Plan tasdik sınırı, Bakırköy Zeytinlik Mahallesi, 14 pafta, 190 ada, 12 parselin kadastral sınırını kapsamaktadır.
2. Yıkılarak yeniden yapılması halinde, 14 pafta, 190 ada, 12 parsel, B-5 (bitişik düzen 5 kat) yapılanma koşulu ile Turizm tesis alanıdır.
3. 190 ada, 12 parselde 17.01.1983 tarihli mimari avan projeki müktesep haklar korunarak, ruhsat yenileme, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri yürütülür.
4. Mevcut yapıda, Deprem ve zemin İnceleme Müdürlüğü görüşü doğrultusunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip, gerekli görülmesi durumunda teknik müdahaleler yapılacaktır.
5. İlgili kurum görüşlerine uyulacaktır.
6. Açıklanmayan konularda, 08.03.2004 tt. Bakırköy Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde plan notu önerilmiştir.

Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 14 pafta, 190 ada, 12 parsel; 19.03.2012 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde, B-5 (Bitişik düzen 5 kat) yapılanma koşullarında Turizm Tesis Alanında; 08.03.2004 onaylı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planında, Yönetim Merkezleri alanında kalmaktadır.

İlgi(a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi için alınan kurum görüşlerinden Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve Ulaşım Planlama Müdürlüğünün şartlı olumlu, İSKİ Genel Müdürlüğünün ise altyapıya ilişkin görüşleri bulunmaktadır.

190 ada, 12 parselin B-5 Bitişik düzen 5 kat yapılanma şartlarında Turizm tesis alanına alınmasına dair 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; İlgi(a) yazı eki 07.12.2012 gün ve 157 nolu İlçe Meclis kararı ile tadilen uygun bulunmuştur.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2012 tarihli 641 sayılı kararı ile kabul edilen İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 14 pafta, 190 ada, 12 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli (19.03.2012 onaylı) Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali ve yürütmesinin durdurulması talebiyle, İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2012/1862E. Nolu kaydıyla, Belediyemize dava açılmış olup; dava süreci devam etmektedir.

08.03.2004 onaylı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planında Yönetim Merkezleri alanında kalan Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 14 pafta, 190 ada, 12 parselin, İlgi(a) yazı eki İlçe meclis kararı ile tadilen uygun bulunarak Turizm Tesis alanına alınmasına dair İlgi(a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; 19.03.2012 onaylı söz konusu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin fonksiyon kararları ve yapılaşma hükümlerine uygun ve bu plan doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bununla birlikte İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2012 gün ve 641 nolu kararı ile binanın yıkılıp yeniden yapılması halinde 08.03.2004 onaylı Uygulama İmar Planı notları geçerli olacağına dair 4. Plan notunun iptal edildiği ve İlgi(a) yazı eki teklif plan ile 2 nolu plan notuna İlgi(a) yazı eki ilçe meclis kararı ile “yıkılarak yeniden yapılması halinde” ibaresinin eklendiği; eklenen bu ibare ile söz konusu parselde yer alan ve 3. Plan notu ile müktesep hakları korunan yapının yıkılıp yeniden yapılması halinde Turizm Tesis fonksiyonunun yapılacağı anlaşılmakta olup uygulamada sıkıntı ve çelişkilerin oluşacağı tespit edilmiştir.” denilerek.

İlgi(a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunan Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 14 pafta, 190 ada, 12 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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:** Bakırköy İlçesi, Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine ilişkin Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi ve 14 pafta, 190 ada, 12 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifleri incelenmiş olup, Demiryolu Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi ile ilgili olarak G21-b-03b-4a, G21-b-03-b-4-b, G21-b-03-a-3-d, G21-b-03-a-3-c, G21-b-03-b-4-d, G21-b-03-b-4-c, G21-b-03-c-1-a, G21-b-03-d-2-b nolu paftalarda yol genişlikleri, yapılaşma nizamları vb. konularda Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından tespit edilen teknik eksikliklerin plan üzerine işlenerek düzeltilmesi, G21b03a3d ve G21b03a3c paftalarında 112 nolu adalardaki T2 ticaret alanlarına BL-5 yapılaşma nizamı işlenmesi, G21b03b4d ve G21b03c1a paftalarında 71 adadaki T2 ticaret alanlarına B-5 yapılaşma nizamı işlenmesi, G21b03b4d paftasında 69 ve 70 nolu adalardaki T2 ticaret alanına B-5 yapılaşma nizamı işlenmesi, G21-b-03-a-3-d ve G21b03a3c nolu paftalarda kreş alanı olarak düzenlenen 113 ada 1 parselin batısındaki kadastral boşluğun park alanı olarak düzenlenmesi, G21-b-03-a-3-c nolu paftada 2 ada 8 parselin plan onama sınırı içine alınarak 14/11/2012 tarih 2267 sayılı İBB Meclis kararı doğrultusunda plana işlenmesi, 90 ada, 6, 21 ve 28 nolu parsellerin “Pazarlama Alanı” içine alınması, Özel Eğitim Tesis Alanları ile ilgili lejant paftasına lejant eklenmesi, 1083 ada 71 parselle ilgili olarak lejant paftasına “KOP+Ticaret+Kültür” lejantının eklenmesi, “KOP+Ticaret+Kültür Alanında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.”, “Planda bitişik ve blok nizam verilen yerlerde zemin kat ve üzerindeki katlarda (doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlar dahil) planda gösterilen blok konturları dışında yapı yapılamaz.” şeklindeki plan notlarının 1/1000 ölçekli planlara eklenmesi, plan notlarının A-6, A-9 ve B-3 nolu maddelerinin tamamının ve A-8 nolu maddesinde “Ticaret-Hizmet, Merkezi İş Alanı” ibarelerinin iptal edilmesi, B-2 maddesinde “Kentsel Hizmet Alanlarında zemin ve bodrum katlarında ticaret fonksiyonu yer alabilir” ibaresinin iptal edilmesi, A-11 nolu plan notunun “Planda Pazarlama Alanı olarak gösterilen alanlarda İBB tarafından onaylanacak avan projesine göre sabit Pazar yerleri yapılabilir. Bu alanlarda E:1.5 h<sub>max</sub>:2 kat olup, bu alanlar satışa konu edilemez.” şeklinde yeniden düzenlenmesi, Genel Hükümler Bölümü, 4. Maddesinin Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından önerildiği şekilde düzeltilmesi, Genel Hükümler Bölümü 16. Maddesinin iptal edilmesi, 190 ada 12 parselin plan onama sınırı içine alınarak plan paftasına B-5 yapılaşma koşulunun işlenmesi ve bu parselle ilgili olarak “Zeytinlik Mahallesi, 14 pafta, 190 ada, 12 nolu parsel Turizm Tesis Alanıdır.”, “Parselde 4708 sayılı kanun hükümlerine uyulması kaydıyla 17.01.1983 tarihli mimari avan projedeki müktesep haklar korunarak ruhsat yenileme, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri yürütülecektir. Parsel üzerindeki binanın yıkılarak yeniden yapılması halinde B-5 yapılaşma koşulu geçerlidir.” 14 pafta 190 ada, 12 parsel otel dışında iskan edilemez, bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yapılamaz.” şeklindeki plan notlarının 1/1000 ölçekli plan notları paftasına eklenmesi, yapılan bu düzenlemelerle birlikte Demiryolu Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı’nın onaylanması, 14 pafta, 190 ada, 12 nolu parselle ilişkin talebin ise parselle ilgili olarak Demiryolu Güneyi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı’nda gerekli düzenlemeler yapılmış olduğundan ilçesine 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

MUHALEFET ŞERHİ: 190 ada 12 parselle ilişkin karara katılmıyoruz.



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

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU-ULAŞIM VE  
TRAFİK KOMİSYONU MÜŞTEREK**

**Rapor No:**  
197  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/430

**KONUNUN ÖZÜ:** Pendik, Tersane Kavşağı ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Müdürlüğü'nün 11/ 02 /2013 gün ve 2013-1702 sayılı yazısında;

“ İLGİ : (a) 17.12.2012 gün, M.../1742 sayılı Pendik Belediye Başkanlığı-Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısı ve eki teklif plan örneği.

(b) 10.05.2012 gün, 21-24 sayılı Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü-Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyon Kararı

(c) 31.12.2012 gün, 5520-26537 sayılı Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü-Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyon Kararı yazısı ve eki

(d) 24.01.2013 gün, M.../2013-1 sayılı Başkanlık Oluru

(e) 28.01.2013 gün, M.../2013-66-943 sayılı Başkanlık Oluru

(f) 28.06.2012 gün, M.../TN:691450-9011-126706 sayılı Kamulaştırma Müdürlüğü'nün yazısı

(g) 02.07.2012 gün, B.../87516 sayılı İl Millî eğitim Müdürlüğü'nün yazısı.

(h) 04.07.2012 gün, M.../1349-130685 sayılı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün yazısı

(ı) 09.10.2012 gün, B.../210.02-28914 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yazısı

(i) 21.11.2012 gün, B.../179/34210101220 sayılı İstanbul Valiliği- Defterdarlık Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'nın yazısı

(j) 12.07.2012 gün, UP2012-26/04 sayılı Plan değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı

(k) 27.11.2012 gün, M.../TN:1275024-4402 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün yazısı ve eki 23.11.2012 gün, UP2012-41/03 sayılı Plan değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı

(l) 13.12.2012 gün, M.../608019 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü'nün yazısı.

(m) 06.02.2013 Gün, M.../63374 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü'nün yazısı.

(n) Pendik Belediye Başkanlığı –Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 11.02.2013 gün, M.../171 sayılı yazısı ve eki İl Müftülüğü'nün 07.02.2013 gün, B.../168 sayılı yazısı

(o)Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.8.2004 gün, S/89 sayılı genelge ve 20.08.2004 Gün, S/90 sayılı onayı

**TALEP:**

Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonunun ilgi (b) kararı ile onaylanan Pendik İlçesi Çamçeşme ve Güzelyalı Mah. D100 Tersane Kavşağı kuzeyi Bağlantı Yol ve Trafik Düzenleme Revize Projesinin söz konusu planlara işlenmesine ilişkin ilgi (a) yazı eki İlçe Belediyesince hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği talebi şahıs mülkiyetine kayıtlı parsellerin teklif plan değişikliğine konu edildiğinden konunun Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi hususu ile birlikte, Hukuk Müşavirliği'nin ilgi (c) yazısı gereği 1/5000 ölçekli plan iptal edilen 865 ada 64 parsel ile ilgi (d) Başkanlık oluru gereği hazırlanması gereken 1/5000 ölçekli planın birlikte değerlendirilerek büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesine ilişkin ilgi (e) Başkanlık oluru gereği söz konusu planlara işlenmesi tarafımızca değerlendirilmektedir.

**MEVCUT DURUM:**

Başkanlığımız kayıtlarındaki 2011 uydu görüntülerinden, teklife konu alanın Pendik İlçesi Tersane Kavşağı'nın doğusunda yer alan yapı adalarını kapsadığı ve bu alanların üzerlerinde yapılaşma bulunduğu, ayrıca planlama alanının içerisinden dere geçtiği anlaşılmaktadır.

**MÜLKİYET:**

Başkanlığımız Tapu sorgulama Programından teklife konu alan içerisinde;

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi
- İSKİ Genel Müdürlüğü
- Maliye Hazinesi
- Karayolları Genel Müdürlüğü

-Şirketler Adına Kayıtlı parseller

-Şahıs parselleri ile Pendik Belediyesi ve Maliye Hazinesi ve Şahıslar ile hisseli parseller yer almaktadır.

#### PLANLARDAKİ DURUM:

Teklif konu alan kısmen 25.01.2011 Pendik Ankara Cd. ile Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı kısmen 28.05.2012 t.t 'li 1/5000 ölçekli Esenyalı Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup, 25.01.2011 t.t 'li plana sınırları dâhilindeki teklife konu alan kısmen T1 Rumuzlu Ticaret alanı, Park Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı (Temel Eğitim), Dini Tesisler Alanı, Yol alanı, Dere Koruma Alanı, Park Alanı lejantlarında kalmakta olup, teklif planın 28.05.2012 t.t 2li 1/5000 ölçekli plan sınırında kalan kısmı ise Park Alanı, Dini Tesis Alanı, K1 Konut Alanı ve Dere Yapı Yaklaşma sınırı lejantları bulunmaktadır.

Teklif Konu alan kısmen 06.11.2007 t.t 'li 2 Nolu Uygulama İmar planı, kısmen 17.03.2008 t.t'li 8 Nolu Uygulama İmar planı Kapsamında kalmakta olup, 06.11.2007 t.t.'li planda söz konusu alan, kısmen Sağlık Tesisi, kısmen Dini Tesis, kısmen Park Alanı, kısmen OP rumuzlu Otopark Alanı, kısmen HD rumuzlu Sanayi Alanından Hizmete Dönüşüm Alanı, kısmen yol alanında kalmakta olup, itiraz sonucu onaylanan 08.10.2009 t.t 'li 1/1000 ölçekli U.İ.Planı ile HD rumuzlu Sanayi Alanından Hizmete Dönüşüm Alanları içerisinde İlköğretim Alanı, Mesleki Eğitim alanı ayrılmıştır. Ayrıca 22.02.2011 t.t 'li 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile teklife konu alanın kuzeyinde yer alan HD rumuzlu Sanayi Alanından Hizmete Dönüşüm Alanı T1 Rumuzlu Ticaret alanına dönüştürülmüş bu alanın kuzeyinde 12 metrelik yol açılmıştır.

Plan değişikliğine konu alanının 17.03.2008 t.t 'li 1/1000 ölçekli planda kalan kısmı ise kısmen park alanı, kısmen sıhhileştirilecek Konut Alanı, kısmen yol alanı ve kısmen Dere Koruma Bandında kalmaktadır.

#### KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

İlgi (a) yazı eki olarak, Kamulaştırma Müdürlüğü, İl milli Eğitim Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Valiliği- Defterdarlık Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü tarafımıza iletilmiş olup, dosyasında da Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşü yer almaktadır.

İlgi (f) Kamulaştırma Müdürlüğü'nün yazısında; "... adı geçen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifleri tarafımızdan uygun olarak mütalaa edilmektedir..." Denilmektedir.

İlgi (g) İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün yazısında; "...

1-)1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında yer alan okul alanlarının tümü hazırlanmakta olan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planlarında aynen korunmalı ve "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" ile belirlenmiş olan standartların altındaki okul alanlarının çevresinde mülkiyeti Maliye Hazinesi, İl Özel İdaresi veya Belediye adına tapulu olan ve üzerinde yapılaşma bulunmayan müsait taşınmaz mevcut ise, bu tür taşınmazlardan okul alanlarına ilave sağlamak suretiyle genişletilmeleri cihetine gidilmelidir.

2-)1/1000 ölçekli İmar Planı revizyonu kapsamında alınacak bölge içerisinde mülkiyeti Maliye Hazinesi, İl Özel İdaresi veya Belediye adına tapulu olan ve okul yapımına müsait bulunan taşınmazlardan İlimizin hızla artan her türlü eğitim kurumu ihtiyacının karşılanabilmesi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında plan değişikliğine gidilmek üzere belediyenizce İstanbul Büyükşehir Belediyesine plan tadilat teklifi iletilmeli ve Valiliğimiz bu hususta bilgilendirilmelidir.

3-) Feyezan riski bulunan alanlarda inşa edilecek okul binalarında İSKİ tarafından zorunlu görülecek tüm inşaat ve ekipman donanımı (su basman kotunun İSKİ tarafından tespit edilecek feyezan risk kotuna göre belirlenmesi, gerekirse kazıklı temel sistemi yapılması, feyezana karşı koruyucu nitelikte istinat duvarları yapılması, drenaj suyu-pis su-yağmur suyunun feyezan risk kotunu aşacak şekilde terfi ile derenin mansabına basılması için gerekli pompa sisteminin kurulması, feyezan risk kotu altında kalan yapı kısımlarında hidrostatik basınca göre sızdırmazlık) önlemleri alınmalıdır.

4-) Plan revizyonu ile herhangi bir okul alanını kısmen de olsa ilgilendiren bir husus var ise, konuya ilişkin gerekçe detaylı olarak belirtilmeli ve bu hususta gerekli bilgi ve belgeler ile birlikte mutlak suretle Valiliğimiz görüşü alınmalıdır..." denilmektedir.

İlgi (h) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısında; "...Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında,bir kısmı yüksek sıvılaşma riski ile temsil edilen Önlemlili Alanlar-1a (ÖA-1a), bir kısmı orta-düşük sıvılaşma riski içeren Önlemlili Alanlar-1b (ÖA-1b), bir kısmı yüksek sıvılaşma (ÖA-1a), kalın yapay dolgu(ÖA-4a) ve yumuşak zemin sorunlarının en az birisi 1. Dereceden soruna sahip olmak üzere iki veya daha fazlasını bir arada içeren Önlemlili Alanlar-6a (ÖA-6a),alanın kuzey ve güneyinde az bir kısmı Uygun Alanlar (UA), güneyinde az bir kısmı depremde duraysız yamaçlar ile temsil edilen Önlemlili Alanlar-4a (ÖA-4a) lejantlı sınırlar içerisinde kaldığı belirtilerek, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel , temel- yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, ilgi (h) yazı ve eki rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması,ayrıca İSKİ, DSİ gibi kurum görüşlerinin 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 ve 1/1000 ölçekli U.İ.Plan tadilatının jeolojik bakımdan uygun görüldüğü ifade edilmektedir.

İlgi (ı) Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yazısında; "...Söz konusu kesimde yeni bir projemiz bulunmamakta olup, mevcut yollarımızla ilgili kamulaştırma sınırlarımız yazımız ekinde, pafta ve CD olarak gönderilmektedir.

Kamulaştırma sınırlarının her türlü yapılaşmadan korunması ve kamulaştırma sınırlarımız içerisinde kalan alanların, "Karayolu Koruma Kuşağı" olarak taranması..." istenilmektedir.

İlgi (i) İstanbul Valiliği- Defterdarlık Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın yazısında; "... İlgi yazılarına konu Hazine adına kayıtlı 2017 parselin mevcut durumu ile meri uygulama planının uyumlu olduğu görülmüş olup meri uygulama planında durumunun aynen korunmasının ve uygulama imar planı ile Nazım İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla uygulama imar planında da değişiklik yapılmasının uygun olacağı kanaatine varıldığı.." belirtilmektedir.

Müdürlüğümüze iletilen İlgi (i) Plan değişikliği İnceleme Komisyonu Kararında; "...Pendik , Tersane Kavşağı ve Çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi kapsamında yeşil alanların ticaret alanına alınması tarafımızca Ulaşım Sistemi açısından uygun bulunmamıştır.." denilmekte olup daha sonra İlçesince alınan;

İlgi (j) Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı eki Plan değişikliği İnceleme Komisyonu Kararında;

"... Pendik İlçesi, Çamçeşme ve Güzelyalı Mahallesi, D100 Tersane Kavşağı kuzeyi bağlantı yol ve trafik düzenleme revize projesi nedeniyle ulaşım sistemi değişmiş olup değişen ulaşım sisteminin planlara işlenmesi zarureti doğması ile birlikte bölgede kamulaştırması el atmadan kaynaklanan tazminat davalarının açılmış olması nedeniyle Pendik, Tersane kavşağı ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli plan değişikliği teklifi;

o 1/5000 ölçekli meri plandaki yapılaşma koşullarının aşılmaması,

o Söz konusu alanda 10.05.2012 gün, UTK2012/21-24 sayılı "Pendik İlçesi, Çamçeşme ve Güzelyalı Mahallesi, D100 Tersane Kavşağı Kuzeyi Bağlantı Yol ve Trafik Düzenleme Revize Projesi" geçerli olup söz konusu proje ile yeşil alanlara gerekli terklerin bedelsiz yapılması,

o "Planlama alanı içerisindeki yol güzergahları İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak uygulama projesine göre yapılacaktır." plan notunun eklenmesi,

Otopark alanları ile ilgili

o "İmar planlarında yeşil alan, spor alanı, meydan, kavşak ve yol gibi kamuya açık alanların zemin üstü kendi fonksiyonunda kullanılmak şartıyla, tabii zemin altları ilgili kuruluşların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı, Deprem Risk Yönetim ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı vb.) uygun görüşleri alınarak kamuya ait zeminaltı katlı otopark yapılabilir."

o "Bir yapı adasında parsellerin arka bahçelerinde ve tabii zemin altında olmak ve üzerinde yeşil ağırlıklı bahçe düzenlemesi yapılmak şartıyla, ilgili kuruluşların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı, Deprem Risk Yönetim ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı vb.) uygun görüşleri doğrultusunda mülk sahiplerinin muvafakatleriyle, ada bütününde kamuya ait veya özel katlı otopark yapılabilir."

o "Otopark uygulamaları Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından giriş ve çıkışlar konusunda alınacak Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı ve onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır."

o "Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30m2'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır." plan notlarının eklenmesi,

o Planlama alanındaki diğer fonksiyonlara ilişkin otopark ihtiyacının ise İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenmesi.

o Dere yatağındaki düzenlemelere ilişkin İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden (İSKİ) görüş alınması,

1/1.000 ölçekli plan tadilatı aşamasında;

o Teklife ait otopark alanları düzenlemeleri ve giriş-çıkışlara ilişkin uygulama aşamasında "Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu Kararı" alınması,

o Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak düşünüldüğünden D100 karayolu ile E80 bağlantı yolundan 15 metre, 20 metre en kesitte planlanmış yollardan 10 metre. 20 metre 10 metre arasında planlanmış yollardan 5 metre çekme mesafesi düzenlenmesi,

o 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

o Teklif alanın cephe aldığı 20 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 7 metre

o Teklif alanın cephe aldığı 20 m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 5 metre çekilerek imar istikametlerinin bilgi paftasında gösterildiği şekilde kırılarak,

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nden Kurum görüşü alınması ve bu doğrultuda gerekli yol terklerinin yapılması, hususlarının yerine getirilmesi koşuluyla 10.05.2012 gün, UTK2012/21-24 sayılı Pendik İlçesi, Çamçeşme ve Güzelyalı Mahallesi, D100 Tersane Kavşağı Kuzeyi Bağlantı Yol ve Trafik Düzenleme Revize Projesi'nin planlara işlenmesi bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun olup fonksiyonel dağılımın ise plan bütününde değerlendirilmesi gerekmektedir..." denilmektedir.

İlgi İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (l) yazısında; "...söz konusu plan sahası ile ilgili olarak İdaremiz 20.07.2012 tarih ve 325304 sayılı yazı ile verdiğimiz görüşler aynen geçerli olup, plan sahasından geçen Kemikli Deresi'nin yapı yaklaşma sınırlarında kalan alanda bulunan parsellerde taşkın riski bulunduğundan yapılması planlanan atıksu kolektör ve dere Islahı projelerinin inşaatının yapımında ve işletilmesinde sorun yaşanmaması için Kemikli Deresi'nin geçtiği güzergâhtaki parsellerden İdaremiz lehine bedelsiz irtifak hakkının sağlanması kaydıyla söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında sakınca görülmemektedir..." denilerek 5 maddelik altyapı görüşü sıralanmıştır.

İlgi (l) görüşteki teklife ek olarak Dini Tesis Alanı da eklenerek teklife ilişkin Müdürlüğümüzce talep edilen İSKİ görüşü neticesinde; İSKİ Genel Müdürlüğü ilgi (m) görüş yazısında;

"...Yapılan incelemede Kemikli Deresinin yan kolunun bir kısmının güzergahının ve yapı yaklaşma sınırlarının plana işlenmediği ve kadastral dere yatağının yapılaşmaya açıldığı tespit edilmiş olup; söz konusu alandan geçen Kemiklidersi dere yapı yaklaşma sınırları yazımız ekinde gönderilmektedir. Dere yapı yaklaşma sınırları olarak belirlenen bu alanlar, imar planlarında dere Islahı, 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 yapılmamalıdır.

" Dere taşkın risk bölgeleri" içinde gerekli taşkın koruma, imar ve yapılaşma önlemlerinin uygulanmaması veya eksik uygulanması neticesinde oluşabilecek kayıp ve zararlardan İdaremiz sorumlu tutulamaz. Bu hususta, bölgede dere Islah ve taşkın koruma alanlarının ihlal edildiği her türlü faaliyet ile imar ve yapılaşma önlemlerinin ihlal edildiği her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında maddi manevi mesuliyetlerin yanında tüm kanuni mesuliyetlerinde konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır..." denilerek 6 maddelik altyapı görüşü sıralanmış ve 6 numaralı maddede " Ayrıca söz konusu plan sahasında bulunan İSKİ'ye ait parsellerin mülkiyet listesi yazımız ekinde gönderilmekte olup; imar planlarında " İSKİ Hizmet Alanı" olarak ayrılması gerekmektedir." denilmektedir.

Pendik Belediyesi'nin ilgi (n) yazısında; Pendik Esenyalı Mahallesi 4112 parsel ve çevresindeki kadastral boşluktan oluşan alanın Park Alanından çıkartılarak Dini Tesis Alanı olarak planlanmasına karşılık, Pendik Güzelyalı 4125 ve 518 parsellerin Dini Tesis Alanından çıkartılarak Eğitim Tesisleri Alanına alınmasına ilişkin talep edilen Kurum görüşü doğrultusunda alınan yazı eki İl Müftülüğü'nün görüş yazısında; Pendik Tersane Kavşağı , Güzelyalı 4125 (sehven 415 olarak yazılmış)ve 518 parseller ile çevresini kapsayan alanda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

#### DEĞERLENDİRME:

İlgi (a) yazıda; 19.05.2006 t.t 'li 1/5000 ölçekli Pendik E-5 Karayolu ile TEM arası Revizyon Nazım İmar Planının İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2006/3088 Esas, 2008/1980 sayılı kararı ile iptal edildiği, Başkanlığımız tarafından 1/5000 Ölçekli Ankara Cad. ile TEM bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planının hazırlanarak 25.01.2011 tarihinde onaylandığı, bahse konu planlar onaylandıktan sonra Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonunun ilgi (b) kararı ile onaylanan Pendik İlçesi Çamçeşme ve Güzelyalı Mah. D100 Tersane Kavşağı kuzeyi Bağlantı Yol ve Trafik Düzenleme Revize Projesi nedeniyle ulaşım sisteminin değiştiği, değişen Ulaşım Sisteminin planlara İşlenmesi Zarureti doğduğu, ayrıca bölgede kamulaştırmaz el atmadan kaynaklanan tazminat davalarının açıldığı, 3194 sayılı İmar Kanununa göre İmar uygulaması yapılması gerektiği ifade edilerek, plan tadilatına konu bölgede birçok parsel iskan almış olduğundan ve aktif ticaret devam ettiğinden, UTK Kararı ile düzenlenen yeni yolların hem bu iskanlı parsellere denk geldiği, hem de bazı parsellerden daha fazla geçmesi nedeniyle söz konusu yolların kamuya kazandırılmasının yüksek kamulaştırma bedelleri gerektireceği ifade edilmiş, Doğu Mahallesi 865 ada 57 parsel sayılı taşınmazın yol alanında kalan 6245 m2'lik kısmının kamuya kazandırılmasının bedelinin 18.735.000 TL olduğu, (Söz konusu bölgede arsa m2 bedeli ortalama 3000 - 3500 TL arasında hesaplanmıştır.) bahse konu plan değişikliği teklifi ile imar uygulaması yapılabilir hale geldiği, bahse konu tutarın kamuda kalması sağlanacağı, hem de ülke istihdamına büyük katkı sağlayacak olan ticaret bölgesinin faaliyete geçmesine engel olan imar sorunu giderilmiş olacağı ifade edilmektedir.

Pendik, Tersane Kavşağı ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifinin, ilgi (c) İlçe Başkanlık Oluru ve ilgi (b) Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü- Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonunun kararı doğrultusunda hazırlandığı, söz konusu 1/5000 ölçekli talebin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın ilgi (m) Genelgesi ve Başkanlık Oluru gereğince değerlendirilerek gereğinin yapılması istenilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; ilgi (a) talep ile şahıs mülkiyetine kayıtlı parsellerin teklif plan değişikliğine konu edildiği, ilgi (n) Başkanlık Onayının 1A maddesinde "Kamu kurum ve kuruluşları ile ilçe ve ilk kademe belediye başkanlıklarının kamu yararına ve/veya kendi mülkiyetlerindeki yatırımlarına ilişkin II-B maddesinde belirtilen belgelerle birlikte talepte bulunması halinde konu değerlendirilip, talep doğrultusunda hazırlanacak teklif plan karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilecektir." Hükümü gereği, İlçe Belediyesince Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonunun ilgi (b) kararı ile onaylanan Pendik İlçesi Çamçeşme ve Güzelyalı Mah. D100 Tersane Kavşağı kuzeyi Bağlantı Yol ve Trafik Düzenleme Revize Projesinin söz konusu planlara işlenmesinin tarafımızca değerlendirilmesi gerektiği görülmüştür.

Ayrıca Teklif plana konu alanda yer alan parsellerden 865 ada 6 parsel ile ilişkin Hukuk Müşavirliği'nin ilgi (c) yazısında; davacı TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. vekilince, İstanbul 10.İdare Mahkemesinde 2011/1613 E. ile açılan davada; Pendik, Doğu mahallesi, 105 pafta, 865 ada,64 parsel sayılı taşınmaza ilişkin kısmı açısından 25.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım imar planının iptali istemli davanın İstanbul 10.İdare Mahkemesinde 31.10.2012 tarih, 2011/1613 E.,2012/1818K. sayı ile "Dava konusu planın davacı şirket parseli tarafından iptaline" karar verildiği bildirilmiştir.

Dava konusu Pendik, Doğu mahallesi, 105 pafta, 865 ada,64 parsel 25.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı yolu arası Nazım imar planının da T1 rumuzlu ticaret alanında, çok küçük bir kısmı da park alanında kalmaktadır. 06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu Uygulama İmar Planında Sanayi alanından Hizmette Dönüşüm alanında kalmakta olup, yapılaşma şartları olarak MaxTAKS:0.40,KAKS:1.75'dir.

İlgi yazı eki İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 31.10.2012 tarih, 2011/1613 E.,2012/1818K. sayılı kararında özetle; yatırımını tamamlamış ve ruhsatlı bir alışveriş merkezinin açık ve kapalı otopark alanında kalması nedeniyle plana uygun şekilde 26 m<sup>2</sup> kısım için istimlak yapılmasının kamu yararından çok kamuya maddi zarar getireceği, ihtilaf konusu taşınmaza ilişkin kısımda bahse konu Nazım İmar planında mevcut yapılaşmayı göz ardı eden plan tekniği ile çizilmiş olduğu, söz konusu çakışmanın göz ardı edilebilecek bir büyüklükte olduğu ve değişikliğin, yeşil alan bütünlüğünü bozmayacağından bahisle dava konusu planın ihtilaf konusu taşınmaza ilişkin kısmının planlama yöntemlerine, plan esaslarına, kamu yararına uygun olmadığından, Mahkemece de 105 pafta, 865 ada,64 parselin bir kısmının (26 m<sup>2</sup>) Park alanına alınmasına ilişkin 25.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı yolu arası Nazım imar planının davacı şirket parseli yönünden iptaline karar verildiği belirtildiğinden söz konusu parsel plan yapılması gereği doğmuş olup, ilgi (d) Başkanlık oluru gereği parsel ile ilişkin hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi gerekmektedir.

Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonunun ilgi (b) kararı ile onaylanan Pendik İlçesi Çamçeşme ve Güzelyalı Mah. D100 Tersane Kavşağı kuzeyi Bağlantı Yol ve Trafik Düzenleme Revize Projesinin söz konusu planlara işlenmesine ilişkin ilgi (a) yazı eki İlçe Belediyesince hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği talebi şahıs mülkiyetine kayıtlı parsellerin teklif plan değişikliğine konu edildiğinden konunun Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi hususu ile birlikte, Hukuk Müşavirliği'nin ilgi (c) yazısı gereği 1/5000 ölçekli plan iptal edilen 865 ada 64 parsel ile ilgi (d) Başkanlık oluru gereği hazırlanması gereken 1/5000 ölçekli planın birlikte değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesine ilişkin ilgi (e) Başkanlık oluru gereği söz konusu planlara işlenmesi tarafımızca değerlendirilmiş olup, İlgili kurum görüşleri doğrultusunda revize edilen 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi 25.01.2011 t.t 'li 1/5000 ölçekli G22B11D ve G22B11C paftaları altlık olarak hazırlanmış ve;

"...

- 1-Tasdik sınırı içindeki alan T1 rumuzlu Ticaret Alanı, BHA rumuzlu Belediye Hizmet Alanı, Dere Koruma Alanı, İlköğretim Tesisleri alanı, Dini Tesis Alanı, Park Alanı ve Yol alanıdır.
- 2-Parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 3-Uygulama aşamasında İSKİ, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü görüşleri alınacak ve bu görüşlere uyulacaktır.

4-Ölçek nedeniyle gösterilemeyen ilgili kurumların uygulama ile ilgili plan notları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde yer alacaktır.

5-Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri ve 1/5000 ölçekli 25.01.2011 tasdik tarihli Pendik Ankara Caddesi TEM Bağlantı Yolu arası Nazım İmar Planı ve plan notları geçerlidir.”

Talebe ilişkin alınan kurum ve kuruluş görüşlerinden Kamulaştırma Müdürlüğü ve Defterdarlık Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın ve İl Müftülüğü'nün görüşünün olumlu olduğu, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün teklife ilişkin nihai görüşü olmayıp plan yapılmasına ilişkin 4 maddelik şartlı görüşü bulunmakla birlikte "...Plan revizyonu ile herhangi bir okul alanını kısmen de olsa ilgilendiren bir husus var ise, konuya ilişkin gerekçe detaylı olarak belirtilmeli ve bu hususta gerekli bilgi ve belgeler ile birlikte mutlak suretle Valiliğimiz görüşü alınmalıdır.”denilmektedir. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yazısında; Söz konusu kesimde yeni bir proje bulunmadığı, mevcut yollar ile ilgili kamulaştırma sınırlarının iletildiği ifade edilmektedir.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşünün şartlı olumlu olduğu görülmüştür. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (l) görüşünün şartlı olumlu olduğu görülmekle birlikte, Müdürlüğümüzce talep edilen ilgi (m) görüşünde Kemikli Deresinin yan kolunun bir kısmının güzergâhının ve yapı yaklaşma sınırlarının plana işlenmediği ve kadastral dere yatağının yapılaşmaya açıldığı tespit edilmiş olduğu ifade edilerek, İSKİ'ye ait parsellerin İSKİ Hizmet Alanı olarak ayrılması talep edilmektedir.

Ayrıca İl Müftülüğü'nden de görüş alınmış olup, meri planda Dini Tesis Alanı 4580 m<sup>2</sup> iken teklif ile 865 ada 65 parselin güneyinde yer alan park olan alan üzerinde 2685.26 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. Ancak, teklif plan alanı dışında da Kavşağın karşısında yer alan ve Pendik Belediyesi tarafından Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 2330 ada, 378 parsel sayılı taşınmazın “İdari Tesis Alanı, Yol Alanı, T1 Ticaret Alanı”ndaki bir kısmının “Dini Tesis Alanı”na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli plan tadilatı teklifi değerlendirilmek üzere tarafımıza iletilmiş olup, Defterdarlık Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının söz konusu alanda alanın Maliye Başkanlığının Hükümet Konağı yapılmak üzere Tahsisli olmasından dolayı Dini tesis Yerine İdari Tesis alanında kalmasının uygun olacağını belirtilmesi üzerine konu hakkında Pendik Kaymakamlığına görüş sorulmuş, cevabi yazı henüz tarafımıza iletilmemiştir. Sonuç olarak 865 ada 65 parselin güneydoğusundaki tescil dışı alan Dini Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşü de dikkate alınarak hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile meri plan fonksiyonları karşılaştırıldığında,

**Meri planda yer alan ;**

- 6873.97 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı,
- 4580.27 m<sup>2</sup> Dini Tesis Alanı
- 8471.61 m<sup>2</sup> İlköğretim Alanı
- 1949.64 m<sup>2</sup> Konut Alanı
- 22875.22 m<sup>2</sup> Dere Koruma Alanı
- 49357.40 m<sup>2</sup> Park Alanı
- 238129.36 m<sup>2</sup> Ticaret Alanı” şeklinde yer alan plan fonksiyonları

**Teklif plan ile ;**

- 2650.62 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı
- 2685.26 m<sup>2</sup> Dini Tesis Alanı
- 8486.28 m<sup>2</sup> İlköğretim Alanı
- 17197.75 m<sup>2</sup> Dere Alanı
- 50811.65 m<sup>2</sup> Park Alanı
- 230885.71m<sup>2</sup> Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (m) görüşü ile 865 ada 68 parsel ile 866 ada 13 parsel arasında bulunan alana ilişkin arazide yapılan inceleme ile mevcutta olmayan dere ve bu dereye ilişkin dere koruma bandının teklife işlenmesi istenilmiş olup, Başkanlığımız sisteminde 865 ada 68 parselde 16.01.2013 gün, 2013/72 sayı, 14.09.2012 gün, 2012/819 sayı, 27.01.2012 gün, 2012/18 sayılı yapı ruhsatlarının, 866 ada 13 parselde ise 16.01.2013 gün, 2013/71 sayılı ve 07.10.2011 gün, 2011/772 sayılı ruhsatların Pendik Belediye Başkanlığınca düzenlendiği görülmüştür. Ancak Kemiklidere yan kolunun görüşteki alanın arazide yapılan incelemede 866 ada 13 parselin mevcutta doğusundan geçtiği görülmüştür.

Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonunun ilgi (b) kararı ile onaylanan Pendik İlçesi Çamçeşme ve Güzelyalı Mah. D100 Tersane Kavşağı kuzeyi Bağlantı Yol ve Trafik Düzenleme Revize Projesinin söz konusu planlara işlenmesi ve ilgi (d) Başkanlık oluru gereği hazırlanması gereken 1/5000 ölçekli planın

birlikte değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesine ilişkin ilgi (e) Başkanlık oluru gereği hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgili kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır. ” denilerek.

İlgi (d) ve ilgi (e) Başkanlık oluru gereği Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi (o) Başkanlık onayı ve genelge ile 5216 sayılı yasanın 7.b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Pendik İlçesi, Tersane Kavşağı ve Çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, teklife konu alan içerisinde 18. Madde uygulaması yapılmasına yönelik olduğundan yol akslarının ticaret ve dini tesis alanının bilgi paftasında gösterildiği şekilde yeniden 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

KARARA KATILMIYORUM. KARARA KATILMIYORUM. KARARA KATILMIYORUM.

**Mustafa Cevat ARZIK**  
Ulaşım ve Trafik  
Komisyonu Başkanı

**Yusuf SERTKAYA**  
Başkan Vekili

**Ebru HABİP**  
Raportör

**Güray ERTOK**  
Üye

**Salim ÜNSÜR**  
Üye

**Z.Nurdoğan YÜZBAŞIOĞLU**  
Üye

**Hüseyin KIZILDAŞ**  
Üye

**İbrahim YILMAZ**  
Üye

**Durmuş KAYA**  
Üye

KARARA KATILMIYORUM.

KARARA KATILMIYORUM. KARARA KATILMIYORUM.



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

**Rapor No:**  
198  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/107

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planına Avcılar Belediye Başkanlığı'nın itirazı

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 09/01 /2013 gün ve BN:283 sayılı yazısında; “

İlgi: a) Avcılar Belediye Başkanlığı'nın 23/02/2011 tarihli ve R-395113 sayılı yazısı ve ekleri.

b) 13/07/2011 tarihli ve TN:4287166 sayılı yazımız,

c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/11/2011 tarihli ve 2403 sayılı kararı,

d) 20/02/2012 tarihli ve TN: 168575 sayılı yazımız,

e) Avcılar Belediye Başkanlığı'nın 06/11/2012 tarihli ve R-470563-9649 sayılı yazısı.

1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı 16/12/2010 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanmış ve 24/01/2011 – 24/02/2011 tarihleri arasında 1 ay süreyle Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü'nde askıya çıkartılmıştır.

16/12/2010 tasdik tarihli söz konusu plana askı süresi içinde Avcılar Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile yapılan itiraz, ilgi (b) yazımız ile ilgili yasal mevzuat hükümleri doğrultusunda incelenmek ve karar alınmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, ilgi (a) itiraz hakkında; “... itiraza konu alanda kentsel dönüşüm ve gelişimin sağlanabilmesi için gereken hususlarla ilgili Avcılar Belediye Başkanlığı'ndan tekrar görüş alınmasının ardından değerlendirilmek üzere Müdürlüğüne iadesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.” mahiyetinde ilgi (c) Meclis Kararı alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (c) Kararı doğrultusunda ilgi (d) yazımız ile konu hakkında Avcılar Belediye Başkanlığı'nın görüşü istenmiş ve Avcılar Belediye Başkanlığı'nın konu hakkındaki görüşü ilgi (e) yazı ile Başkanlığımıza iletilmiştir.

Avcılar Belediye Başkanlığı'nın ilgi (e) yazısında; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile bu Kanunun Uygulama Yönetmeliği hakkında bilgiler verilmiş, söz konusu yasal mevzuat hükümleri doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde Avcılar Belediye Başkanlığı'nın da Bakanlıkça yetkilendirildiği ifade edilmiş, bu kapsamda Avcılar Belediye Başkanlığı'nca yapılacak çalışmalar hakkında açıklamalar yapılmış ve sonuç olarak; kentsel dönüşüm/gelişim ve yenileme çalışmalarının, bölgedeki planlama çalışmalarının 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı'na yapılan ilgi (a) itiraz da dahil olacak şekilde sonuçlandırılması akabinde bilahare gündeme getirilmesi kanaatlerinin bulunduğu kurum görüşü olarak Başkanlığımıza iletilmiştir.

### PLAN SÜRECİ

İstanbul İli, Avcılar İlçesi'nin büyük bir kısmını oluşturan; Yeşilkent ve Firuzköy Mahalleleri ile Tahtakale Mahallesi'nin TEM Otoyolu güneyinde kalan kısmını kapsayan 05/01/2004 onanlı 1/5000 ölçekli Firuzköy Revizyon Nazım İmar Planı İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 2004/1725 sayılı kararıyla, Merkez, Cihangir, Ambarlı, Denizköşkler, Gümüşpala, Üniversite ve Mustafa Kemal Paşa Mahalleleri'ni kapsayan 15/12/2006 onanlı 1/5000 ölçekli Avcılar Merkez Nazım İmar Planı ise İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 2009/626 sayılı kararıyla iptal edilmiştir.

Söz konusu planların iptal edilmesi nedeniyle Avcılar İlçesinin çok önemli bir kısmı plansız kalmış ve bu durum uygulama aşamasında sıkıntılar yaşanmasına neden olmuştur. Bu nedenle 23/10/2009 tarihli ve TN:2135872 sayılı Başkanlık Oluru alınmış ve plansız kalan bölgede ilk etapta Avcılar İlçesinin, TEM ve D100 Karayolları arasında ve Küçükçekmece Gölü'nün batısındaki arkeolojik sit alanı haricinde kalan bölümünde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanılmıştır.

23/10/2009 tarihli ve TN: 2135872 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda çalışmalarına başlanılan ve 17/11/2009 tarihli ve TN:2239365 sayılı yazımız kapsamında gelen kurum görüşleri ile üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı, 05/03/2010 tarihli ve TN: 2417504 sayılı yazımız ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/10/2010 tarihli ve 2370 sayılı kararı ile tadilen kabul edilen plan, 16/12/2010 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanmış ve 24/01/2011–24/02/2011 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkartılmıştır

### İTİRAZ KONULARI VE DEĞERLENDİRMELER

Askı süresi içerisinde ilgi (a) yazı ile 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı'na plan kararları ve plan notları açısından itiraz edilmiş olup, söz

konusu itirazlar “Plan Kararlarına Yapılan İtirazlar” ve “Plan Notlarına Yapılan İtirazlar” başlıkları altında ilgi (a) yazıda ifade edildiği şekli ile aşağıda maddeler halinde sunulmuş, itiraz ile ilgili maddenin hemen akabinde de söz konusu itiraz ile ilgili değerlendirmelere yer verilmiştir.

#### **A- Plan Kararlarına Yapılan İtirazlar ve İtirazlarla İlgili Değerlendirmeler**

**A.1.** Plan kapsamında Enerji Nakil Hattı altlarında fonksiyon sınırlarının tamamlanarak ENH altlarında TEAŞ (Kurum) görüşüne göre uygulama şartı getirilmesi, ayrıca Avcılar Gümüşpala Mahallesinden geçen 154 KW'lık Yıldıztepe hattının plana işlenmesi,

**Değerlendirme:** Gümüşpala Mahallesinden geçen 154 KW'lık Yıldıztepe hattı, TEİAŞ Gen. Müd. 1. İletim Tes. Ve İşl. Grup. Müd.nün 10/12/2009 tarihli ve 932-6082 sayılı kurum görüşü ile Başkanlığımıza iletilmiş olup, sehven 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı'na işlenmemiştir. Bu nedenle söz konusu hattın kurum görüşü doğrultusunda plana işlenmesi uygun mütalaa edilmektedir.

Diğer taraftan, Enerji Nakil Hatları altında fonksiyon sınırlarının tamamlanması ve ENH altlarında kurum görüşüne göre uygulama şartı getirilmesi, 16/12/2010 tasdik tarihli planın genel ilke kararları ile çelişmekte olup, söz konusu plana aykırıdır.

**A.2.** Yeşilkent Mahallesi, 1 pafta, 7-68 parsellere ilişkin 11.11.2009 onanlı Mevzii İmar Planlarına belediyemizce dava açılmış olup bu MİP uygulanacaksa plan sınırlarındaki fonksiyon alanlarının uyumlu hale getirilmesi, kısmen plan onama sınırı içindeki bu tür alanların plan genelinde donatı alanları olarak plana dâhil edilmesi uygun olacaktır. 1 pafta 7-68 parsellerin de plan onama sınırı içine dâhil edilerek bu bölgenin kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu 1 pafta, 7 ve 68 sayılı parseller 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı onama sınırı dışında kalmakla birlikte, söz konusu parsellerin de içinde yer aldığı bölgede 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendine göre her tür ve ölçekteki planları yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi, 13/08/2012 tarihli ve 3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilmiştir. Dolayısıyla, söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede Başkanlığımızın plan hazırlama ve onaylama yetkisi bulunmamaktadır.

**A.3.** İSKİ kurum görüşüne göre Avcılar Mustafa Kemal Paşa ile Esenyurt arasındaki atıksu ve yağmursuyu hattı üzerinde 15.00 mt'lik yol planlanması,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planının “B.6.1. Karayolları” başlıklı plan notunda yer alan; “Bu planda gösterilmeyen 15 metre ve 15 metreden daha az genişlikteki trafik yolları ilgili kurumların görüşleri alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir.” hükmü uyarınca itiraz konusu yolun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.4.** İSKİ dere yataklarındaki koruma bantlarındaki önceki 05/01/2004 onanlı 1/5000 ölçekli Firuzköy Revizyon Nazım İmar Planındaki koruma bantlarıyla 16/12/2010 onanlı 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planındaki koruma bantlarıyla uyumsuzlukların değerlendirilmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planında gösterilen Dere Mutlak Koruma Alanları İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 24/12/2009 tarihli ve 618921 sayılı kurum görüşü doğrultusunda plana aktarılmış olup, konu hakkında 05/01/2004 tasdik tarihli plan kararları ile karşılaştırma yapılmasına ve konunun yeniden değerlendirilmesine gerek bulunmamaktadır.

**A.5.** Firuzköy'deki Turan Deresi'ne ilişkin; koruma altındaki Turan Dereye ait bir kolun müzakere ekinde işaretlenmiş bulunan takriben 200 m uzunluğundaki koruma bandının iptal edilerek dere mutlak koruma alanı vasfından çıkarılmasına 11.11.1999 tarih ve 199/1011 sayılı İSKİ Yönetim Kurulu Kararı ile karar verilmiştir. Ancak yönetim kurulu kararı ile yeni İSKİ kurum görüşü farklılıkları ve planlanan ve plansız dere aksına ilişkin olarak konunun tekrar değerlendirilmesi.

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planında gösterilen Dere Mutlak Koruma Alanları İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 24/12/2009 tarihli ve 618921 sayılı kurum görüşü doğrultusunda plana aktarılmış olup, konu hakkında yeniden değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

**A.6.** Belediye mülkü Gümüşpala Mahallesi, 16 pafta, 20769 parsel, Gümüşpala Mahallesi, 12 pafta, 1710-1711 parseller, Belediye mülkü Gümüşpala Mahallesi, 19 pafta, 12936 parsel, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 46 pafta, 7601 parselin Konut Alanından BHA lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parseller 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında gösterilemeyecek kadar küçük alanlara sahip olduklarından ölçek nedeni ile plan kapsamında gösterilmemiş olup, plan notlarının A.5. maddesinde yer alan;

“1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı'nda ölçek nedeniyle gösterilemeyen sosyal donatı ve teknik altyapı alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir.”

hükmü uyarınca itiraz konusu hususların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.7.** Belediye mülkü Üniversite Mahallesi, 20 pafta, 14931 parselin K+T3 Alanından 28.08.2008 onanlı Uygulama İmar plan kararındaki gibi BHA lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu husus donatı alanlarını arttırıcı nitelikte olduğundan itiraz konusu parselin BHA lejantına alınması uygun mütalaa edilmektedir.

**A.8.** Gümüşpala Mahallesi, 15 pafta, 1899...1904 parseller ve arası, 15 pafta, 18872-18873-1927-1928-16118 parsellerin park alanından BHA lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraza konu olan parsellerin olduğu bölgede halihazırda kullanılmakta olan bir park alanı bulunmakta olup, söz konusu parsellerin BHA lejantına alınması park alanı donatısını azaltıcı ve yapı yoğunluğunu arttırıcı niteliktedir.

**A.9.** Firuzköy Mahallesi, 244 DO IIC pafta, 109 adadaki kadastral park alanı ıslah planlarında düzenleme sonucunda Park Alanı olarak ayrılmıştır. Bu nedenle amacı dışında kullanılmaması gerekmektedir. 23.06.2005 onanlı ÜİP'te Firuzköy Mahallesi, 244 DOIIC pafta, 109 adadaki Park Alanı sınırlarının korunması ENH altında kalan alanın Park Alanı lejantına alınması,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planda enerji nakil hatlarının geçtiği bölgeler "Enerji Nakil Hattı Koruma Bandı" olarak planlanmış ve bu alanlarda yapısal ve fonksiyonel anlamda herhangi bir kullanım getirilmeyerek yapı yasaklı alan olarak belirlenmiş olup, bu hat altına park fonksiyonunun getirilmesi, 16/12/2010 tasdik tarihli planın genel ilke kararları ile çelişmekte olup, söz konusu plana aykırıdır.

**A.10.** Firuzköy Mahallesi, 244 DO IIC pafta, 255 ada kuzeyi kadastral park alanının Konut Alanından çıkarılarak Park Alanı lejantına alınması ve 23.06.2005 onanlı ÜİP'teki park sınırlarının korunması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu park alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında gösterilemeyecek kadar küçük alana sahip olduğundan ölçek nedeni ile plan kapsamında gösterilmemiş olup, plan notlarının A.5. maddesinde yer alan;

"1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı'nda ölçek nedeniyle gösterilemeyen sosyal donatı ve teknik altyapı alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir."

hükmü uyarınca itiraz konusu hususun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.11.** Firuzköy Mahallesi, 244 DO IIC pafta, 101 adadaki kadastral park alanının Konut Alanından çıkarılarak 23.06.2005 onanlı ÜİP'teki gibi Park Alanı lejantına alınması,

**Değerlendirme:** 101 adada yer alan ve uygulama sonucu oluşmuş olan kadastral park alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında sehven gösterilmemiş olup, söz konusu bölgenin enerji nakil hattı koruma bandı altında kalmayan kısımlarının park alanına alınması uygun mütalaa edilmektedir.

**A.12.** Firuzköy Mahallesi, 244 DO IIIB pafta 259 adadaki kadastral park alanının Konut Alanından çıkarılarak Park Alanı lejantına alınması ve 23.06.2005 onanlı ÜİP'teki Park sınırlarının korunması,

**Değerlendirme:** 259 adada yer alan ve uygulama sonucu oluşmuş olan kadastral park alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında sehven gösterilmemiş olup, söz konusu bölgenin park alanına alınması uygun mütalaa edilmektedir.

**A.13.** Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Firuzköy Mahallesi 10 pafta 2026 parselle ilişkin ağaçlandırma alanı tanzimi yapılması istenmiş, Konut (K4) alanında kalmakta olup 17.10.2008 Avcılar 3. Bölge ÜİP' te T2 Alanında kaldığından K+T3 Alanı olarak önerimiz bulunmaktadır. Gümüşpala'daki 2026 parsel 15 pafta olarak görünmekte ve kamulaştırma gerekecek talep tarafımızca uygun görülmemiştir. Geçmişte de yapılaşma alan parselde dava söz konusu olabilir. Üstelik özel mülkiyete konu bir alandır. Firuzköy 10 pafta, 2026 parsel İstanbul Üniversitesi ve şahıs mülkiyetinde görünürken aynı zamanda Arkeolojik Sit Alanında ve Koruma Amaçlı NİP kapsamında kalmaktadır. Mahallesinin yanlış yazıldığı düşünülmektedir. Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması sırasında değerlendirilmesi gerekir. Her iki durumda da değerlendirme dışında tutulması uygun görülmektedir.

**Değerlendirme:** İtiraz konusu husus anlaşılmadığından değerlendirilememektedir. Ayrıca, itiraza konu olan 2026 parsel plan onama sınırı dışında bulunduğundan itiraz uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.14.** Firuzköy Mahallesi, 244 DP IVA, 244 DP IVD pafta, 274 adadaki kadastral park alanının 23.06.2005 onanlı ÜİP'teki Park Alanı Sınırlarının Korunması Dini Tesis Alanından çıkarılarak Park Alanı lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu adadaki dini tesis alanı, plan bütünlüğü çerçevesinde, bölgedeki nüfus yoğunluğu ve erişim mesafeleri dikkate alınarak planlanmış olup, dini tesis alanının kaldırılarak park alanına alınması talebi plan bütünlüğüne aykırıdır.

**A.15.** Firuzköy Mahallesi 244 DO IIIC pafta, 188 adadaki kadastral park alanın, Uygulama İmar Planı ve Düzenleme sonucu oluşan Park Alanının Dini Tesis Alanından çıkarılarak düzenleme amacındaki gibi Park Alanı lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu adadaki dini tesis alanı, plan bütünlüğü çerçevesinde, bölgedeki nüfus yoğunluğu ve erişim mesafeleri dikkate alınarak planlanmış olup, dini tesis alanının kaldırılarak park alanına alınması talebi plan bütünlüğüne aykırıdır.

**A.16.** Firuzköy Mahallesi 8 pafta, 5972 parselin bir kısmı 23.06.2005 onanlı ÜİP'te park alanı iken 16/12/2010 onanlı 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planında Dini Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Dini Tesis Alanından çıkarılarak Park Alanı lejantına alınması,



**Değerlendirme:** İtiraz konusu parseldeki dini tesis alanı, plan bütünlüğü çerçevesinde, bölgedeki nüfus yoğunluğu ve erişim mesafeleri dikkate alınarak planlanmış olup, dini tesis alanının kaldırılarak park alanına alınması talebi plan bütünlüğüne aykırıdır.

**A.17.** Firuzköy Mahallesi 7 Pafta, 2614-2615 parseller 23.06.2005 onanlı UİP’te Park Alanı iken 16/12/2010 onanlı 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planında 2614 parsel ve 2615 parselin bir kısmı Dini Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Dini Tesis Alanından çıkarılarak ÖA2B ve bir kısmı zemin açısından Uygun Olmayan Alanda kalan Park Alanının tamamının korunması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parsellerdeki dini tesis alanı, plan bütünlüğü çerçevesinde, bölgedeki nüfus yoğunluğu ve erişim mesafeleri dikkate alınarak planlanmış olup, dini tesis alanının kaldırılarak park alanına alınması talebi plan bütünlüğüne aykırıdır.

**A.18.** Üniversite Mahallesi, 6 pafta, 3174 parselde 28/08/2008 onanlı UİP’teki Park ve Dini Tesis Alanlarının yeri 16/12/2010 onanlı 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planında değiştirilerek Dini Tesis Alanı büyütülerek Park ve Dini Tesis Alanına ayrılmıştır. Park Alanlarının Büyüklüğünün Korunması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parseldeki dini tesis alanı, plan bütünlüğü çerçevesinde, bölgedeki nüfus yoğunluğu ve erişim mesafeleri dikkate alınarak planlanmış olup, dini tesis alanının kaldırılarak park alanına alınması talebi plan bütünlüğüne aykırıdır.

**A.19.** Firuzköy Mahallesi, 243 DP ID pafta, 314 ada, 13 parselin bir kısmı Park Alanı iken yollarla çok az kısmı Park Alanına, parkın geri kalan kısmı T+H Alanına alınarak T+H Alanı büyütülmüş Park Alanı küçültülmüştür. Firuzköy Mahallesi, 243 DP ID pafta, 314 Ada 13 parseldeki 23.06.2005 onanlı UİP’teki Park Alanı sınırları korunarak yeşil alanın genişletilmesi,

**Değerlendirme:** 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı, plan notlarının A.3. maddesinde yer alan;

“1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı’nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınmaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.”

hükmü uyarınca, itiraz konusu hususun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.20.** Firuzköy Mahallesi, 7 pafta, 2663-2662-6208-5938-6210-2652-2651 sayılı parseller park alanı Yol ve Konut Alanları, T+H Alanına alınmıştır. 23.06.2005 onanlı UİP’teki Park Alanlarının korunarak donatı alanlarının artırılması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parsellerin olduğu bölge, bu plandan önce yürürlükte bulunan 05/01/2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Firuzköy Nazım İmar Planı’nın hazırlanmasında altlık olarak kullanılan jeolojik etütlerde “Yerleşime Uygun Olmayan Alan” kapsamında kaldığı için “Park Alanı” olarak planlanmıştır. Ancak söz konusu bölge, bu planın hazırlanmasında altlık olarak kullanılan 24/12/2007 onay tarihli “Yerleşim Amaçlı Mikrobölgeleme Sonucu Hazırlanan İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nda “Yerleşime Uygun Alanlar (UA)” kapsamında kalmakta olup, söz konusu talep plan bütünlüğüne aykırıdır.

**A.21.** Üniversite Mahallesi, 9 pafta, 475 parsel T+H Alanı Temel Eğitim Tesis Alanına; Park Alanının büyük kısmı T+H Alanına alınmıştır. T+H Alanından çıkarılarak 28.08.2008 Avcılar 2. Bölge UİP’teki sınırlar göz önünde bulundurularak Üniversite Mahallesi, 7 pafta, 475 Parselde 28.08.2008 onanlı UİP’teki Park Alanının yarısına eşdeğer Park Alanı 16.12.2010 NİP’te ayrılması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parselin yaklaşık 6.050 metrekarelik kısmı 15/12/2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar Merkez Revizyon Nazım İmar Planı’nda Park Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. 16/12/2010 tasdik tarihli planda ise itiraz konusu parselin yaklaşık 6.800 metrekarelik kısmı, bölgenin ve yakın çevresinin nüfus yoğunluk durumu ve erişim mesafeleri dikkate alınarak Temel Eğitim Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Dolayısıyla, itiraz konusu parselden ayrılan donatı alanı azaltılmadığı gibi artırılmış ve bölgenin ihtiyacı olan başka bir donatı parselin uygun noktasında planlanmıştır. Bu nedenle itiraz konusu husus uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.22.** Firuzköy Mahallesi Merkez kavşakta yer alan İsmail Köroğlu Parkı; Yol ve Konut planlanmış, Firuzköy Mahallesi, 244 DO IIIC pafta, 179 ada ve yanı, 23.06.2005 onanlı UİP’te kavşakta yer alan Park Alanının ve sınırlarının korunması, söz konusu yerin Park Alanı lejantına alınması,

**Değerlendirme:** 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı, plan notlarının A.3. maddesinde yer alan;

“1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı’nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınmaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.”

hükmü uyarınca, itiraz konusu hususun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.23.** Üniversite Mahallesi 4 /9 pafta 18114 – 9 pafta, 655 parsellerin Park Alanında kalan kısmının korunması 28.08.2008 onanlı UİP ile 17.10.2008 onanlı UİP'teki kararlarına bağlı kalınarak Park Alanı lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parseller 15/12/2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar Merkez Revizyon Nazım İmar Planı'nda mezarlık alanı fonksiyonunda kalmakta olup, halihazırdaki park fonksiyonunun konumu, bölgenin ihtiyacı olan mezarlık alanları ve fonksiyonlar arası etkileşim göz önünde bulundurularak 16/12/2010 tasdik tarihli planda da Mezarlık Alanı olarak planlanmıştır. Bu nedenle, itiraz konusu parsellerin Park Alanı fonksiyonuna alınması plan bütünlüğüne aykırı niteliktedir.

**A.24.** Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 46 pafta, 7728-7737 parseller Temel Eğitim Tesis Alanında iken Dini Tesis Alanına alınmıştır. 7728-7737 sayılı parsellerin Temel Eğitim Alanına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parsellerdeki dini tesis alanı, diğer parsellerle birlikte plan bütünlüğü çerçevesinde, bölgedeki nüfus yoğunluğu ve erişim mesafeleri dikkate alınarak planlanmış olup, dini tesis alanının kaldırılması talebi plan bütünlüğüne aykırıdır.

**A.25.** Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 20 pafta, 3102-3107 ile 3110-3115 parseller ve arası Meslek Lisesi Alanında iken K+T3 Alanı planlanmıştır. 28.08.2008 onanlı UİP'teki sınırlarının korunarak Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis alanı Lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parseller, bu plandan önce yürürlükte bulunan 15/12/2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar Merkez Revizyon Nazım İmar Planı'nda ve daha önceki planlarda Eğitim Tesis Alanında kalmakta iken plan çalışmaları sırasında yerinde yapılan incelemelerde; bölgede halihazırda faaliyette olan bir Meslek Lisesinin bulunduğu, söz konusu Meslek Lisesinin sınırlarının yollar ile net bir şekilde belirlenmiş olduğu ve itiraz konusu parseller ile halihazırda faaliyette olan Meslek Lisesinin yol eşiği ile bölündüğü tespit edilmiş, ayrıca itiraz konusu parsellerin şahıs mülkiyetinde olması ve okul alanı ile ilgili olarak bu güne kadar herhangi bir kamulaştırma işleminin tesis edilmemiş olması hususları da dikkate alınarak, yakın bölgedeki fonksiyon durumları doğrultusunda itiraz konusu parseller K+T3 lejantına alınmıştır. Diğer taraftan, itiraz konusu parsellerin K+T3 lejantına alınması ile ilgili İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ve 22035 sayılı parsel ile ilgili 22/02/2011 tarihli ve 2936 sayılı yazısı ile 16/12/2010 tasdik tarihli plana itirazı mevcut bulunan Avcılar İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün herhangi bir itirazı bulunmamasıyla birlikte, söz konusu bölge ile ilgili olarak İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nden görüş alınmak kaydıyla itiraz konusu parsellerin Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı lejantına alınması talebi uygun mütalaa edilmektedir.

**A.26.** Gümüşpala Mahallesi 19 pafta, Eski 3172-3029 parsellerdeki (Yeni: 22035 parsel) Gümüşpala Avcılar Ticaret Meslek Lisesi Ortaöğretim Alanına dâhil edilmiştir. 17.10.2008 UİP'te Meslek Lisesi Alanında iken 17.10.2008 onanlı plan kararındaki okul alanı sınırlarının korunarak iki orta öğretim lejantına ayrıldığı görülmüştür. Milli Eğitim Müdürlüğüne aksine bir talep söz konusu değilse okul alanının tümünün Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı Lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu 22035 sayılı parselde mevcutta Gümüşpala Lisesi ve Süleyman Nazif Anadolu Lisesi yer almakta olup, söz konusu parselde herhangi bir Ticaret Meslek Lisesi yer almamaktadır. Diğer taraftan, söz konusu parsel ile ilgili Avcılar İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 22/02/2011 tarihli ve 2936 sayılı yazısı ile itiraz edilmiş olup, bu itiraz kapsamında da Ticaret Meslek Lisesinden bahsedilmemiş ve parselde Gümüşpala Lisesi ve Süleyman Nazif Anadolu Lisesinin yer aldığı ifade edilmiştir. Dolayısıyla, söz konusu itiraz uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.27.** Gümüşpala Mahallesi ilköğretim alanındaki 19 pafta, 11598-11596 parseller konut olarak planlanmıştır. Dava kazanan parsel dışındaki parsellerin Konut Alanından çıkarılarak tekrar Temel Eğitim Tesis Alanına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parseller ile 11595 ve 11597 sayılı parsellerin tamamı 15/12/2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar Merkez Revizyon Nazım İmar Planı'nda Temel Eğitim Tesis Alanı lejantında kalmakta iken, 16/12/2010 tasdik tarihli planda 11595 ve 11596 parsellerin yaklaşık %40'ı Temel Eğitim Tesis Alanı, yaklaşık %60'ı ise 350 kişi/hektar yoğunluk değerinde K2 Konut Alanı olarak planlanmıştır. 11597 sayılı parselin ise tamamı Temel Eğitim Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Ancak, 11595, 11596 ve 11597 sayılı parsel malikleri tarafından yapılan itiraz sonucunda alınan 14/04/2011 tarihli ve 765 sayılı Meclis Kararı ile itiraz konusu parsellerin yol istikametleri korunarak 300 kişi/hektar yoğunluklu konut alanına alınması uygun bulunmuştur. Bu nedenle, birbirinden kopuk durumda bulunan 839 metrekare yüzölçümlü 11598 parsel ile hakkında 14/04/2011 tarihli ve 765 sayılı Meclis Kararı alınan 1437 metrekare yüzölçümlü 11596 parselin Temel Eğitim Tesis Alanı lejantına alınması planlama ilkeleri açısından uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.28.** Üniversite Mahallesi, 7 pafta, 477 parsel Teknoloji Geliştirme Bölgesine ait 24.03.2010 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Teknopark plan tadilinin 16/12/2010 onanlı 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planında baz alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu 477 sayılı parsel Bakanlar Kurulu Kararı ile Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak ilan edilmiş olup, ilgili yasal mevzuat hükümlerine göre hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından 24/03/2010 tarihinde onaylanmıştır. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ile ilgili mevzuat hükümlerine göre plan onama yetkisi ilgili Bakanlık uhdesinde olduğu için söz konusu parselin 16/12/2010 tasdik tarihli planın onama sınırı dışında bırakılmasına ilişkin 14/03/2011 tarihli ve 6504 sayılı Başkanlık Makamına sunulan yazımız doğrultusunda 15/04/2011 tarihli ve 850 sayılı Büyükşehir Belediye

Meclisi Kararı alınmış ve itiraz konusu 477 parsel 16/12/2010 tasdik tarihli planın onama sınırı dışına çıkartılmıştır. Bu nedenle itiraz konusu husus 15/04/2011 tarihli ve 850 sayılı Meclis Kararına aykırı niteliktedir.

**A.29.** Konut Alanından BHA Alanına alınacak alanlar, KF3-Fen İşleri Müdürlüğü talebi doğrultusunda Firuzköy mah. 244 DOIIIIC pafta 178 adanın bulunduğu yer kapalı pazar yeri olarak tanzim edilmesi, (Plandaki kullanımının uygun olacağını düşündüğümüz 244 DOIIIIC pafta 178 adada park ve konut alanında donatı değişikliğinin ısrarı halinde semt pazarı tanımı 16.12.2010 NİP'te BHA alanları tanımı içinde yer aldığından BHA alanı olarak değerlendirilebilir.) 16.12.2010 NİP'te Park Alanı olarak gösterilen 244 DOIIIIC pafta 178 adadaki Park Alanı 18. madde düzenlemesi sonucu park olarak kazanılmış alandır; ayrıca 244 DOIIIIC pafta 178 ada olarak ifade edilen alanda şahıs mülkiyetinde olan parsellerde yer almakta olup adanın tamamının istenilmesi halinde şahıs mülkiyetindeki alanların kamulaştırılması gerektiği gibi parkta kalan alanında farklı kullanımı hukuken kaybedilebilecek davaların açılmasına neden olabilecektir.

**Değerlendirme:** Şahıs mülkiyetinde bulunan, 16/12/2010 tasdik tarihli planda konut alanı kapsamında kalan ve bu hali ile askıya çıkartılan, 15/12/2006 tasdik tarihli planda da konut alanı kapsamında kalan 178 adanın Belediye Hizmet Alanı fonksiyonuna alınması plan bütünlüğüne aykırıdır.

**A.30.** Avcılar Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Avcılar Belediyesi mülkiyetinde olan Gümüşpala Mahallesi, 19 pafta, 12936 parselin BHA lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parsel, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında gösterilemeyecek kadar küçük alana sahip olduğundan, plan notlarının A.5. maddesinde yer alan;

“1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı'nda ölçek nedeniyle gösterilemeyen sosyal donatı ve teknik altyapı alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir.”

hükmü uyarınca itiraz konusu hususun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.31.** Avcılar Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Yeşilkent Mahallesi 3 pafta, 1765 sayılı parselin Yeşilkent Mah. pazar yeri ve Kültür Evi olarak tanzim edilmesi istendiğinden BHA lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu 1765 parselin yaklaşık 14000 metrekairelik kısmı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18/03/2011 tarihli ve 606 sayılı kararı ile Temel Eğitim Tesis Alanı fonksiyonuna alınmış olmakla birlikte, söz konusu parselin yaklaşık 25000 metrekairelik kısmı plan kapsamında; Enerji Nakil Hattı Koruma Bandı, yol alanı, Dere Mutlak Koruma Bandı altında kalan Park Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. Bu nedenle itiraz konusu talep, 18/03/2011 tarihli ve 606 sayılı Meclis Kararı ve plan bütünlüğüne aykırıdır.

**A.32.** Avcılar Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Firuzköy mahallesi, mülkiyeti Avcılar Belediyesinde olan 244 DO III B pafta, 139 ada 4 parselin Kültür Evi olarak tanzim edilmesi istendiğinden BHA lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu 139 ada 4 parsel 16/12/2010 tasdik tarihli planda Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı fonksiyonunda yer aldığından ve konu ile ilgili plan notunda yer alan;

“Bu alanlarda; kültür merkezi, ..... yer alabilir. ...”

hükmü uyarınca itiraz konusu parselde kültür evi yapılmasının önünde herhangi bir engel bulunmadığından itiraz konusu husus uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.33.** Avcılar Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Firuzköy Mahallesi 5 pafta, 6198 parselin Ortaöğretimden, Firuzköy Mahallesi, 244 DP IVD pafta, 291 ada 1-2 parsellerin İlköğretimden BHA lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parsellerde planlanan eğitim tesisleri, bölgenin nüfus yoğunluğu ve erişim mesafeleri dikkate alınarak planlanmıştır. Bu nedenle itiraz konusu husus 16/12/2010 tasdik tarihli nazım imar planına aykırıdır.

**A.34.** Avcılar Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Gümüşpala Mahallesi, 11 pafta, 1820 parselin açık semt pazarı olarak kullanılabilmesi için BHA lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parselin yer aldığı bölge yoğun ağaçların yer aldığı bir bölge olup, itiraz konusu parselin açık semt pazarı olarak kullanılmak üzere BHA lejantına alınması uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.35.** Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 46 pafta 8471-8472-8473-8474-8475-8476 parsellerin Dini Tesis Alanından çıkarılarak 46 pafta, 8466-8467-8468-8469-8470-8477-8478-8479-8480-8481 Park Alanında kalan parsellerle birlikte Park alanına alınması önerilen alanın, Avcılar Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü ile Başkanlık teklifince kapalı Pazar yeri tanzim edilmek üzere BHA lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu dini tesis alanı ve park alanı, plan bütünlüğü çerçevesinde, bölgedeki nüfus yoğunluğu ve erişim mesafeleri dikkate alınarak planlanmış olup, dini tesis alanı ve park alanının kaldırılarak kapalı pazar yeri olarak tanzim edilmek üzere BHA lejantına alınması talebi uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.36.** Avcılar Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün Yeşilkent Mahallesi 3 pafta, 1767 parselin semt spor salonları olarak tanzim edilmesi ve Avcılar Belediye Başkanlığı Park Bahçeler Müdürlüğü'nün belediye fidanlık ve hizmet alanı olarak değerlendirilmesi için BHA alanına alınması talepleri çakışmaktadır. Plan notlarında BHA tanımı içerisinde spor tesisi de yer aldığından parselin BHA lejantına alınması,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu 1767 parsel 16/12/2010 tasdik tarihli planda; yol alanı, dere mutlak koruma alanı, park alanı, Enerji Nakil Hattı Koruma Bandı, Ortaöğretim Tesis Alanı ve Dini Tesis Alanı olarak

planlanmış olup, söz konusu parselde yer alan dini tesis alanı ile eğitim alanı halihazırda kullanılmakta olan fonksiyonlar olduğu için bölgenin nüfus yoğunluğu durumu ile erişim mesafeleri dikkate alınarak plana aktarılmıştır. Ayrıca, “B.5.14. Park Alanı” plan notunda yer alan hükümler ile park alanları içerisinde açık spor alanlarının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Diğer taraftan, 16/12/2010 tasdik tarihli planın konu ile ilgili plan notları doğrultusunda Enerji Nakil Hattı Koruma Bandı ile Dere Mutlak Koruma Bandı altında yapı yapılmasına imkan bulunmamaktadır. Bu açıklamalar ışığında itiraz konusu parselde itiraz konusu semt spor salonlarının yapılabilmesine olanak sağlayan sadece eğitim ve dini tesis alanının olduğu bölümler kalmaktadır ki bu durum mevcut nüfus yoğunluk durumu ve erişim mesafeleri dikkate alınarak planlanan dini tesis alanı ve Ortaöğretim Tesis Alanı plan kararlarını bozucu niteliktedir. Bu nedenle söz konusu itiraz uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.37.** BHA alanında sağlık tesis binası yapılması ( KF13- Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda, Firuzköy Mahallesi, 9 pafta, 2216 parselin bulunduğu yerin poliklinik (sağlık tesisi) ve hizmet binası olarak tanzim edilmesi. Firuzköy 14. madde ile saptanan BHA alanı olarak kalmalıdır. Zaten bu alanlarda Sağlık Tesisi gibi hizmetler de plan notu gereği yapılabilmektedir.)

**Değerlendirme:** İtiraz konusu 2216 sayılı parsel 16/12/2010 tasdik tarihli planda “Belediye Hizmet Alanı” lejantında kalmakta olduğundan ve “Belediye Hizmet Alanı” ile ilgili plan notunda sağlık tesisi yapılmasına imkan tanındığından söz konusu itiraz uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.38.** BHA alanında öğrenci yurdu yapılması: (KF8- Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda, Üniversite Mahallesi 1 pafta 20702 parselin öğrenci yurdu olarak tanzim edilmesi istenmiştir. Plan notunda BHA tanımı içinde sosyal kültürel tesisler, bu tanım içinde de öğrenci yurdu yer aldığından plan notuna göre tanzim edilebilir.)

**Değerlendirme:** İtiraz konusu 20702 sayılı parsel 16/12/2010 tasdik tarihli planda “Belediye Hizmet Alanı” lejantında kalmakta olduğundan ve “Belediye Hizmet Alanı” ile ilgili plan notunda bünyesinde öğrenci yurtlarının yapılması mümkün olan sosyal ve kültürel tesis alanı yapılmasına imkan tanındığından söz konusu itiraz uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.39.** Plan onama sınırı dışında olan okul alanları (KF14- Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda, Yeşilkent Mahallesi 1 pafta, 7 parselin bulunduğu yerin ilköğretim olarak tanzim edilmesi. Yürürlükte addedilen plan kararları ile çelişmemesi açısından gündeme getirilmiştir. Kısmen plan onama sınırı içindeki bu tür alanların plan genelinde donatı alanları olarak plana dahil edilmesinin daha uygun olacağı kanaatimizdir. Zaten Mevzii İmar Planına karşı belediyemizce açılan dava söz konusudur.)

**Değerlendirme:** İtiraz konusu 1 pafta, 7 sayılı parsel 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı onama sınırı dışında kalmakla birlikte, söz konusu parsellerin de içinde yer aldığı bölgede 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendine göre her tür ve ölçekteki planları yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi, 13/08/2012 tarihli ve 3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilmiştir. Dolayısıyla, söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede Başkanlığımızın plan hazırlama ve onaylama yetkisi bulunmamaktadır.

**A.40.** Şahıs mülkiyetindeki Firuzköy 2218 parselin Sağlık Tesisi alanı lejantına alınmasına ilişkin İl Sağlık Müdürlüğü talebinin üst ölçekli NİP’te değerlendirilmesi, 2218 parselin Sağlık Tesisi alanı lejantına alınması,

**Değerlendirme:** Söz konusu parsel ile ilgili olarak İl Sağlık Müdürlüğü’nce Müdürlüğümüze yapılmış herhangi bir itiraz/talep bulunmamakta olup, şahıs mülkiyetinde bulunan, 16/12/2010 tasdik tarihli planda konut alanı kapsamında kalan ve bu hali ile askıya çıkartılan 2218 parselin Sağlık Tesis Alanı fonksiyonuna alınması uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.41. Ölçek Nedeniyle Gösterilip Gösterilemeyeceği İncelenecek Parseller** (A27-Gümüşpala Mahallesi, 16 pafta, 20769 BHA olması gereken parsel Konut, A3- Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 46 pafta, 7601 BHA Alanı olması gereken parsel konut, F-4 Firuzköy Mahallesi, 244 DO IIC pafta, 255 ada kuzeyi Park olması gereken yerler Konut )

**Değerlendirme:** İtiraz konusu 20769 ve 7601 parsel ile 255 adanın kuzeyindeki park alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında gösterilemeyecek kadar küçük alana sahip olduğundan ölçek nedeni ile plan kapsamında gösterilmemiş olup, plan notlarının A.5. maddesinde yer alan;

“1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı’nda ölçek nedeniyle gösterilemeyen sosyal donatı ve teknik altyapı alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir.”

hükmü uyarınca itiraz konusu hususların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.42.** 23.06.2005 onanlı UİP’te 20 m.lik yolun Firuzköy Mahallesi, 243 DO IIB pafta, 243 adadan 253 adaya kadar olan kısmı 16.12.2010 onanlı NİP’te güneye doğru kaydırılmıştır. Söz konusu yollar düzenleme sonucu gerçekleştirildiğinden İnönü Caddesine bağlantı sağlayacak 23.06.2005'teki 20 m.lik (30 mt.lik yolun paralelindeki) yol istikametlerinin korunması,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı, plan notlarının A.3. maddesinde yer alan;

“1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı’nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile

ölçü alınmaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.”

hükmü uyarınca, itiraz konusu hususun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.43.** 16.12.2010 NİP’te 15.00 m olarak saptanan yolun Ticaret + Hizmet Alanlarına hizmet edeceği de göz önünde bulundurularak 23.06.2005 UİP’teki gibi 20.00 m.lik olarak düzenlenerek M.Kemalpaşa Caddesi 20 m.lik yola bağlantı sağlanmasının uygun olacağı düşünüldüğünden Bağlariçi Caddesindeki 23.06.2005 ve 28.08.2008 UİP’teki 20 mt’lik yol istikametlerinin korunması 15.00 mt.lik yolun genişletilmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planın hazırlanması sürecinde Avcılar Belediyesinin ilgili birimleri ile koordineli olarak ve eşgüdüm çerçevesinde hareket edilmiş, yapılan karşılıklı görüşmeler ve koordinasyon toplantıları doğrultusunda plan kararları oluşturulmuştur. İtiraz konusu bölgedeki ulaşım kademelenmesi ilk etapta 05/01/2004 tasdik tarihli plandaki ulaşım kademelenmesi dikkate alınarak oluşturulmuş, ancak İlçe Belediyesinin talebi doğrultusunda bölgede fazla miktarda kamulaştırma maliyetleri ortaya çıkacağından itiraz konusu yollar 15 metre olarak planlanmış ve 16/12/2010 tasdik tarihli planın ana ulaşım kademelenmesi bu şekilde oluşturulmuştur. Ancak, itiraz konusu yol güzergahının bulunduğu bölgedeki fonksiyon kullanımları ve bölgenin gelecekteki gelişme potansiyeli göz önünde bulundurularak bilgi paftasında gösterilen itiraz konusu yolun 20 metre olarak düzenlenmesi uygun mütalaa edilmektedir.

**A.44.** Firuzköy Esenyurt 30.00 m.lik Bulvara ilişkin olarak 28.08.2008 onanlı UİP’teki yol istikametlerinin korunmasının uygun olacağından 30 mtlik Firuzköy-Esenyurt Bulvar istikametinin 28.08.2008 onanlı UİP’e göre düzenlenmesi .

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı, plan notlarının A.3. maddesinde yer alan;

“1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı’nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınmaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.”

hükmü uyarınca, itiraz konusu hususun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.45.** 28.08.2008 onanlı UİP’te Üniversite Mahallesi Mezarlık Alanı güneyinde fiili mezarlık alanı korunmuşken 16.12.2010 onanlı NİP’te fiili Mezarlık Alanı, D100 yan yol olarak tanzim edilmiştir. Avcılar Fiili Mezarlık Alanının Korunması,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı, plan notlarının A.3. maddesinde yer alan;

“1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı’nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınmaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.”

hükmü uyarınca, itiraz konusu hususun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.46.** Murat Kölük Hastanesi 24.11.2009 onanlı plan tadilatı Murat Kölük Devlet Hastanesinin trafo ve hizmet binalarını içeren ve mevcut olan kısmen 10 pafta, 803-806-807-810-811-814-815-818-819-822-823 21195 parseli içine almadan batı yönünde küçültülürken; kısmen 18 pafta, 9872 ve 10 pafta, 21191 parselleri içine alacak şekilde sağlık tesis alanı kuzeye doğru büyütülmüştür. Fiili durumun ve onanlı 24.11.2009 1/5000 ve 1/1000 Mevzii plan kararlarının dikkate alınması,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı, plan notlarının A.3. maddesinde yer alan;

“1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı’nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınmaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.”

hükmü uyarınca, itiraz konusu hususun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.47.** Gümüşpala Mahallesi merkezindeki 17.10.2008 UİP’te ve önceki planlarda var olan Ticaret 2 Alanı 16.12.2010 NİP’te kaldırılarak 700 ki/ha Konut Alanı olarak tanzim edilmiştir. Gümüşpala ticaret alanlarına olan ihtiyacı mahalle bazında göz önünde bulundurulmamıştır. 17.10.2008 onanlı UİP’te Gümüşpala Mahallesindeki T2 Alanlarının 16.12.2010 onanlı NİP’te Konut Alanından çıkarılarak K+T3 Alanına alınması,

**Değerlendirme:** İstanbul İmar Yönetmeliğine göre mahalle bazında hizmet verecek ticaret alanları, konut alanları içerisinde ve konutların alt katlarında yer alabilmektedir. Bunun yanında Gümüşpala Mahallesinde D100 karayoluna cepheli parsellerde de uzun vadeli ticaret ihtiyaçlarının karşılanmasına dönük olacak şekilde Konut+Ticaret alanları planlanmıştır. Ayrıca, söz konusu bölgede bu plandan önce yürürlükte bulunan 15/12/2006 tasdik tarihli planda da herhangi bir ticaret kullanımına yer verilmemiş, sadece D100 karayoluna cepheli

parsellerin olduğu bölge Konut+Ticaret olarak fonksiyonlandırılmıştır. Bu nedenle itiraz konusu husus uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.48.** 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları arasında leke de denilse uyumsuz fonksiyon alanlarında davaların kaybedilebildiği hususları da dikkate alınarak D-100 Karayoluna cepheli Gümüşpala'daki parsellerde 17.10.2008 onanlı UİP'teki kademe hatları baz alınarak konut alanlarından K+T3 Alanına çevrilmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı, plan notlarının A.3. maddesinde yer alan;

“1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı'nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınmaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.”

hükmü uyarınca, itiraz konusu hususun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.49.** Park Bahçeler Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda, Gümüşpala Mahallesi İç Kumsal Mevkiinde bulunan Belediye Hizmet Alanının işlenmesi Alsancak İ.Ö.O olarak yazılan yerin gençlik ve spor kompleksi olarak değiştirilmesi istenmiştir. 16.12.2010 1/5000 ölçekli NİP sınırları bu taleplerin geçtiği alanlar üzerinde plan kararları üretilmemiştir. Nazım İmar Plan onama sınırı dışındadır. 1/5000 ölçekli koruma amaçlı Nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarında bu alanlar için plan kararları getirilecek olup yine Arkeolojik Sit Alanlarında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına Nazım İmar Planı çalışmaları sürdürülmektedir.

**Değerlendirme:** İtiraz konusu bölgeler plan onama sınırı dışında kalmakta olduğundan herhangi bir değerlendirme yapılmamıştır.

**A.50.** Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Gümüşpala Mahallesi İskeçe Caddesi Gençlik Evi yanı 17 pafta 17010 parselin bulunduğu yerin semt spor alanları olarak tanzimi istenmektedir. Söz konusu yer Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup halihazırda İBB'nce plan çalışmaları sürdürülmektedir.

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parsel plan onama sınırı dışında kalmakta olduğundan herhangi bir değerlendirme yapılmamıştır.

**A.51.** Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda, Firuzköy Mahallesi 9 pafta 2236 parselin bulunduğu yerin tanzim edilerek cami ve çevre düzenlemesi yapılması istenmektedir. Söz konusu yer 16.12.2010 NİP plan koşullarında Dini Tesis Alanı olarak gösterilmiştir. Firuzköy Mahallesi, 9 pafta, 2236 parseldeki talep 16.12.2010 NİP plan kararları ile örtüşen bir fonksiyondadır. Burada İl Müftülüğü ile protokol gerçekleştirilebilir. Düzenleme sonucu parsel Cami Alanında kalmaktadır. İtiraz yoksa A.4 maddesine göre uygulama yapılabilir.

**Değerlendirme:** İtiraz konusu parsel 16/12/2010 tasdik tarihli planda Dini Tesis Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. İtirazda bahsedilen husus ise 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının konusu olmayıp uygulama ile ilgili hususları içermektedir. Bu nedenle söz konusu talep uygun mütalaa edilmemektedir.

**A.52.** 17.10.2008 onanlı Avcılar 3. Bölge UİP'te BHA Alanında kalan Gümüşpala Mahallesi, 16 pafta 20769 sayılı parsel ile 28.08.2008 1. Bölge UİP'te BHA Alanında kalan Üniversite Mahallesi, bilgisayar arşivindeki 22.10.2010 tarihli tapu kayıtlarına göre 09.06.1977 tarihinden itibaren Hasan Aslan AYDIN adına kayıtlı 46 pafta 7601 sayılı parsel 16.12.2010 NİP'te 700 ki/ha yoğunlukta Konut Alanına alınmıştır. Firuzköy 244 DO IIC pafta, 255 ada kuzeyi park alanı konut alanında kalmıştır. Bu parsellerin fonksiyonlarının korunması istenmiş olup ancak ölçek nedeniyle gösterilemediği takdirde 1/1000 ölçekli UİP'te değerlendirilebilecektir.

**Değerlendirme:** İtiraz konusu 20769 ve 7601 parsel ile 255 adanın kuzeyindeki park alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında gösterilemeyecek kadar küçük alana sahip olduğundan ölçek nedeni ile plan kapsamında gösterilmemiş olup, plan notlarının A.5. maddesinde yer alan;

“1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı'nda ölçek nedeniyle gösterilemeyen sosyal donatı ve teknik altyapı alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir.”

hükmü uyarınca itiraz konusu hususların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**A.53.** Yeşilkent Mahalesindeki K1 Konut Alanları ve K2 Konut Alanlarının yoğunluklarının mevcut teşekküle göre değerlendirilmesi,

**Değerlendirme:** Avcılar ilçesi Yeşilkent Mahallesinin olduğu bölge planlama süreci içerisinde 15/06/2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'na kadar Fuar Alanı kapsamında kalan bir bölgedir. Bu nedenle söz konusu bölge tamamen kaçak olarak yapılaşmıştır. Diğer taraftan 16/12/2010 tasdik tarihli nazım imar planı hazırlanırken yoğunluk kademelenmesine gidilmiş, bu kademelenme neticesinde de Yeşilkent Mahallesinin olduğu bölgelerde 200 kişi/hektar yoğunluklu K1 konut alanları ile 350 kişi/hektar yoğunluklu K2 konut alanları planlanmıştır. Bölgedeki mevcut yoğunluk durumu ise 550 kişi/hektar değerlerine kadar ulaşmaktadır. Bölgenin mevcut teşekküle göre değerlendirilmesi plan kapsamında oluşturulan yoğunluk kademelenmesini bozucu, nüfus değerlerini arttırıcı, donatı alanına olan ihtiyacı yükseltici niteliktedir. Bu nedenle söz konusu talep 16/12/2010 tasdik tarihli plan kararları ile nüfus ve yoğunluk değerlerine aykırıdır.

## **B- Plan Notlarına Yapılan İtirazlar ve İtirazlarla İlgili Değerlendirmeler**

### **B.1. Plan notlarının A.4. maddesinin sonuna;**

“1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmeden önce 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden yapılacak uygulamaların avan proje safhasında Avcılar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehir Planlama Müdürlüğü Şehir Planlama Şefliğinden uygun görüş alınması halinde avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü ile Avcılar Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Şefliğinin görüşü doğrultusunda Park (Park, Çocuk Oyun Alanları ile Çocuk Bahçesi ) Alanlarında da avan projesine göre uygulama yapılacaktır.” hükümlerinin eklenmesi,

### **Değerlendirme:** Söz konusu itiraz doğrultusunda plan notlarının A.4. maddesinin 2. paragrafının;

“Ancak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapıncaya kadar; eğitim ve sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, idari tesisler, dini tesisler, **park alanları**, spor alanları, kentsel hizmet alanları, belediye hizmet alanları ve teknik altyapı alanları ile resmi/umumi binalar gibi sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarında uygulama, **Avcılar Belediye Başkanlığı'nın ilgili biriminden alınacak görüşe ve 1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanacak avan projeye göre yapılabilir.**”

şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

### **B.2. Plan notlarının A.6. maddesinin sonuna;**

“1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden yapılacak uygulamalarda ve avan proje yapım aşamasında ilgili kurum ve kuruluşlar ile Avcılar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehir Planlama Müdürlüğü Şehir Planlama Şefliğinden uygun görüş alınması zorunludur” hükmünün eklenmesi,

**Değerlendirme:** 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinden yapılacak olan uygulamalarda plan notlarının A.4. maddesine göre avan proje şartı getirildiğinden ve itiraz konusu plan notunda yer alan “... ilgili kurum ve kuruluşlar ...” ibaresi ile Avcılar Belediyesi de kapsam içerisinde yer aldığından teklif plan notu uygun mütalaa edilmemektedir.

### **B.3. Plan notlarının A.7. maddesinin;**

“Avan ve uygulama projelerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve tespit edilen tüm nitelikli ağaçlar korunacaktır” şeklinde düzenlenmesi,

**Değerlendirme:** 1/1000 ölçekli uygulama imar planları uygulamaya esas olarak hazırlanan planlar olup, plan notu kapsamında bahsedilen hususun da bu planın hazırlanması sürecinde ortaya konulması gerekmektedir. Bu nedenle teklif plan notu uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.4. Plan notlarının A.8. maddesinde** “Bu alanlarda,” ibaresinden sonra “Firuzköy 9 pafta 2157 parseldeki Aslanlı Çeşme ve Anıt Ağaca ilişkin 29.09.2004 tarih 43 sayılı ve Gümüşpala 19 pafta 3023 parsel önündeki Kuruçeşmeye ilişkin 29.09.2004 tarih 43 sayılı İstanbul II No’lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile diğer” ibarelerinin eklenmesi,

### **Değerlendirme:** Plan notlarının A.8. maddesi;

“Planlama alanı içerisinde K.T.V.K. Bölge Kurulu kararları ile tespit ve tescil edilmiş bulunan yapılar ve ağaçlar ile tescilli olmamakla beraber korunması gereken ve sit özelliği gösteren unsurlar tespit edilerek korunacak ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gösterilecektir. Bu alanlarda, K.T.V.K. Bölge Kurulu kararlarına uyulacaktır.”

şeklinde olup, bu hüküm itiraz kapsamındaki hususu da kapsar niteliktedir. Ayrıca, itiraz kapsamındaki şekli ile plan notları hazırlanması 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının genellik ilkesine ve üst ölçekli plan olma gerçekliğine aykırı niteliktedir. Bu nedenle söz konusu itiraz uygun mütalaa edilmemektedir.

### **B.5. Plan notlarının A.9. maddesinin;**

“Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Alt Yapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı gibi Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvafakati ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz, bölge regülatörü vb. altyapı yapıları Belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Şehir Planlama Şefliğinin görüşü ve Başkanlık Makamı Onayı ile yapılabilir.” şeklinde düzenlenmesi,

### **Değerlendirme:** Plan notlarının A.9. maddesi;

“Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvafakati ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.”

şeklinde olup, teklif plan notu ile söz konusu plan notunun çerçevesi daraltılmaktadır. Mevzu konusu husus ise kamu yararına yapılacak olan tesislerdir. Ayrıca, itiraz kapsamındaki şekli ile plan notları hazırlanması 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının genellik ilkesine ve üst ölçekli plan olma gerçekliğine aykırı niteliktedir. Bu nedenle söz konusu itiraz uygun mütalaa edilmemektedir.

### **B.6. Plan notlarının A.10. maddesinin sonuna;**

“5431 sayılı Kanununun 11. maddesi ve Heliport Yönetmeliği'nin 6-c maddesi gereğince helikopter iniş-kalkış alanlarının yer seçimine ait kriterleri belirlemek, uygulamaları denetlemek ve yapım izni vermek T.C. Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün görev ve yetkileri kapsamında yer almakta olup; yapım izni alınmasına müteakip yapımı tamamlanan helikopter iniş kalkış alanlarının kullanılabilmesi için Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden ayrıca işletim izni alınması gerekmektedir.

Ayrıca Gümüşpala Mahallesi'nin bir kısmı Hava Mania konisinden etkilenmekte olup bu alanlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Atatürk Hava Mania kriterlerine uyulması ve uygulamaların bu kriterlere göre yapılması gerekmektedir.” hükümlerinin eklenmesi,

**Değerlendirme:** İmar mevzuatına göre 1/5000 ölçekli nazım imar planları, uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen planlardır. İtiraz konusu husus ise 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının genellik ilkesine aykırı niteliktedir. Bu nedenle söz konusu plan notunun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**B.7.** Plan notlarının A.13. maddesinin “görüşe göre yapılacaktır” ibaresinin “görüş ve onaylı röperli krokiye göre uygulama yapılacaktır” şeklinde değiştirilmesi,

**Değerlendirme:** Plan notlarının A.14. maddesinde konu ile ilgili husus açıklanmış ve uygulamaların aplikasyon krokisi üzerinden yapılacağı ifadelendirilmiş olup, söz konusu hususun 1/1000 ölçekli uygulama imar planında detaylandırılmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

**B.8.** Plan notlarının A.15. maddesindeki “odunluk-kömürlük” ibaresinden sonra “depo” ibaresinin eklenmesi ve sonuna “Taşkın alanlarında bodrum katın iskân edilip edilmemesinde ilgili belediyesi yetkilidir” hükmünün eklenmesi,

**Değerlendirme:** Plan notlarının A.15. maddesi;

“Uygulama aşamasında eğimden dolayı kazanılan sadece birinci ve ikinci bodrum katlar iskan edilebilir. İki'den fazla bodrum kat kazanılması halinde birinci ve ikinci bodrum katlar haricindeki diğer bodrum katlar bina ortak alanı (sığınak, odunluk-kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır. İskan edilen bodrum katlar dahil tüm katlar ile kapalı-açık çıkımlar ve çatı katları Emsal değerine dahildir.”

şeklinde olup, bu hükme göre ilgili bölümlerde depo yapılmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, taşkın alanları ile ilgili plan notunda yer alan;

“... Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda İSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşüne uyulacak ve bu doğrultuda gerekli önlemler alınacaktır.”

hükmü uyarınca söz konusu bölgelerde İSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşüne uyulması gerekmektedir. Bu nedenle teklif plan notu uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.9.** Plan notlarının A.16. maddesinin sonuna “Ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluk değerleri sonucunda oluşan nüfus değerleri aşılmamak koşulu ile zemin etüt sonuçlarına bağlı kalınarak gerekçeleri belirtilmek üzere 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yoğunluk kademelenmesi önerilebilir.” hükmünün eklenmesi,

**Değerlendirme:** Plan notlarının A.16. maddesinde nüfus değerlerinden bahsedilmemiş, yoğunluk ve Emsal değerlerinin maksimum değerler olduğu ifade edilerek 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu değerleri arttıracak yapılaşma koşullarının getirilemeyeceği ifade edilmiştir. Teklif plan notu ise plan notlarının A.16. maddesinde ifade edilen esaslara aykırı niteliktedir. Bu nedenle uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.10.** Plan notlarının A.18. maddesindeki “depolama/lojistik tesisleri” ibaresinden sonra “ile diğer mevcut binalar” ibaresinin eklenmesi,

**Değerlendirme:** Depolama ve lojistik tesisleri, 16/12/2010 tasdik tarihli planda tesis bünyesindeki bütün yapılar baz alınarak planlanmıştır. Plan notuna ilave edilmesi talep edilen ibare ise çok geniş kapsamlı bir ibare olup, depolama ve lojistik tesisleri dışındaki yapıları da kapsayacak niteliktedir. Bu nedenle itiraz konusu husus uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.11.** Plan notlarının A.20. maddesindeki “18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğü 400 metrekaredir.” hükmü yerine “Firuzköy Mahallesi ve devamı niteliğindeki 18. madde uygulama sınırları içerisindeki Yeşilkent Mahallesi'nde minimum parsel büyüklüğü 300 metrekaredir. Alan dengelemesinde parsel büyüklüğünde %10 tolerans payı kullanılabilir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde ayrıca saptanacak 18. madde uygulama sınırlarına ilişkin minimum parsel büyüklüğü İlçe Belediyesince belirlenecektir.” hükümlerinin getirilmesi,

**Değerlendirme:** İstanbul genelinde Başkanlığımızca sürdürülen deprem odaklı kentsel yenileme çalışmalarında, çalışmaların dayanağı olan ve 23/11/2010 tarihli ve 2603 sayılı Meclis Kararı ile 15/06/2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planına ilave edilen plan notu doğrultusunda deprem açısından risk teşkil eden bölgeler başta olmak üzere bütün İstanbul genelinde uygun parsellasyon deseninin sağlanması genel ilke kararı olarak benimsenmektedir. Bu noktadan hareketle, günümüze kadar herhangi bir uygulama görmemiş olan Yeşilkent Mahallesi'nde 16/12/2010 tasdik tarihli plan ile getirilmiş olan minimum parsel büyüklüğünün 300 metrekareye düşürülmesi, ayrıca ilaveten %10 tolerans payı ile bu değer 270 metrekareye kadar çekilmesi, İstanbul genelinde yapı odaklı karşılaşılan sorunların baş müsebbiplerinden olan küçük parsellasyon olgusunun Avcılar ilçesi özelinde artması sonucunu doğuracaktır. Ayrıca, plan kapsamında 400 metrekare olarak verilmiş olan minimum parsel büyüklüğünün 270 metrekareye kadar düşürülmesi dolaylı olarak nüfusu, yoğunluğu ve donatı alanlarına olan ihtiyacı artırıcı niteliktedir. Diğer taraftan, plan kapsamındaki bütün bölgelerde minimum ifraz şartları plan uygulama hükümlerinde belirlenmiş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanması sırasında belirlenecek olan 18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğünün ilçe belediyesince belirlenmesi de parsellasyon deseni ile ilgili genel prensiplere ve 16/12/2010 tasdik tarihli planın genel temasına aykırı niteliktedir.



**B.12.** Plan notlarının A.21. maddesinin sonuna “Küçükçekmece Gölü; Uluslararası öneme sahip “Sulak Alan” olduğundan bu konu ile ilgili Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak gölün korunması sağlanacaktır.” hükmünün eklenmesi,

**Değerlendirme:** Plan notlarının A.21. maddesi;

“Uygulama aşamasında; bu planda açıklanmayan hususlarda Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.” şeklinde olup, plan notuna ilave edilmesi talep edilen hüküm, plan notunun özü ile bağdaşmamaktadır. Ancak, itiraz konusu hususun önemine binaen teklif plan notunun Genel Hükümler başlığı altına ayrı bir plan notu olarak ilave edilmesi uygun mütalaa edilmektedir.

**B.13.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.1. Konut Yerleşme Alanları” maddesindeki “Konut alanları içerisinde minimum ifraz büyüklüğü 500 metrekaredir.” hükmü yerine “Konut Alanları içinde Firuzköy ve Yeşilkent Mahallelerinde yapılacak ifrazlarda minimum ifraz büyüklüğü 300 m<sup>2</sup>, Üniversite, Gümüşpala, Mustafakemalpaşa Mahallelerinde yapılacak ifrazlarda minimum ifraz büyüklüğü 350 m<sup>2</sup>’dir. Alan dengelemesinde parsel yüzölçümlerinde %10 tolerans payı kullanılabilir.” hükmünün getirilmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planda sadece 18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğü şartı getirilmiş, diğer bölgelerde ise halihazırdaki parsel yapısının daha küçük parçalara bölünerek parsel bazlı yapısal sorunların artmasına engel olmak için minimum ifraz şartı getirilmiştir. Plan notları ile getirilen ifraz şartı Avcılar ilçesinde uygulama noktasında sıkıntıya sebebiyet verecek bir şart değildir. Ancak, söz konusu ifraz şartlarının aşağı çekilmesi hatta talep edilen tolerans payları ile bu değerlerin çok küçültülmesi, ileride yapısal bazlı büyük sıkıntıların yaşanmasına sebep olacaktır. Ayrıca, söz konusu küçük parsellere 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilecek olan yapılaşma koşullarının nüfusu ve yoğunluk değerlerini arttıracığı da mutlak bir gerçektir. Bu nedenle itiraz konusu talepler uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.14.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.1.1. K1 Konut Alanları” maddesinin başına “K1 Konut Alanları içinde Firuzköy ve Yeşilkent Mahallelerinde yapılacak ifrazlarda minimum ifraz büyüklüğü 300 m<sup>2</sup>’dir. Alan dengelemesinde parsel yüzölçümlerinde %10 tolerans payı kullanılabilir.” hükmünün eklenmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planda sadece 18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğü şartı getirilmiş, diğer bölgelerde ise halihazırdaki parsel yapısının daha küçük parçalara bölünerek parsel bazlı yapısal sorunların artmasına engel olmak için minimum ifraz şartı getirilmiştir. Plan notları ile getirilen ifraz şartı Avcılar ilçesinde uygulama noktasında sıkıntıya sebebiyet verecek bir şart değildir. Ancak, söz konusu ifraz şartlarının aşağı çekilmesi hatta talep edilen tolerans payları ile bu değerlerin çok küçültülmesi, ileride yapısal bazlı büyük sıkıntıların yaşanmasına sebep olacaktır. Ayrıca, söz konusu küçük parsellere 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilecek olan yapılaşma koşullarının nüfusu ve yoğunluk değerlerini arttıracığı da mutlak bir gerçektir. Bu nedenle itiraz konusu talepler uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.15.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.1.2. K2 Konut Alanları” maddesinin başına “K2 Konut Alanları içinde Firuzköy ve Yeşilkent Mahallelerinde yapılacak ifrazlarda minimum ifraz büyüklüğü 300 m<sup>2</sup>, Gümüşpala, Mahallesinde yapılacak ifrazlarda minimum ifraz büyüklüğü 350 m<sup>2</sup>’dir. Alan dengelemesinde parsel yüzölçümlerinde %10 tolerans payı kullanılabilir.” hükmünün eklenmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planda sadece 18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğü şartı getirilmiş, diğer bölgelerde ise halihazırdaki parsel yapısının daha küçük parçalara bölünerek parsel bazlı yapısal sorunların artmasına engel olmak için minimum ifraz şartı getirilmiştir. Plan notları ile getirilen ifraz şartı Avcılar ilçesinde uygulama noktasında sıkıntıya sebebiyet verecek bir şart değildir. Ancak, söz konusu ifraz şartlarının aşağı çekilmesi hatta talep edilen tolerans payları ile bu değerlerin çok küçültülmesi, ileride yapısal bazlı büyük sıkıntıların yaşanmasına sebep olacaktır. Ayrıca, söz konusu küçük parsellere 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilecek olan yapılaşma koşullarının nüfusu ve yoğunluk değerlerini arttıracığı da mutlak bir gerçektir. Bu nedenle itiraz konusu talepler uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.16.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.1.3. K3 Konut Alanları” maddesinin başına “K3 Konut Alanları içinde Mustafakemalpaşa ve Gümüşpala Mahallelerinde yapılacak ifrazlarda minimum ifraz büyüklüğü 350 m<sup>2</sup>’dir. Alan dengelemesinde parsel yüzölçümlerinde %10 tolerans payı kullanılabilir.” hükmünün eklenmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planda sadece 18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğü şartı getirilmiş, diğer bölgelerde ise halihazırdaki parsel yapısının daha küçük parçalara bölünerek parsel bazlı yapısal sorunların artmasına engel olmak için minimum ifraz şartı getirilmiştir. Plan notları ile getirilen ifraz şartı Avcılar ilçesinde uygulama noktasında sıkıntıya sebebiyet verecek bir şart değildir. Ancak, söz konusu ifraz şartlarının aşağı çekilmesi hatta talep edilen tolerans payları ile bu değerlerin çok küçültülmesi, ileride yapısal bazlı büyük sıkıntıların yaşanmasına sebep olacaktır. Ayrıca, söz konusu küçük parsellere 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilecek olan yapılaşma koşullarının nüfusu ve yoğunluk değerlerini arttıracığı da mutlak bir gerçektir. Bu nedenle itiraz konusu talepler uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.17.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.1.4. K4 Konut Alanları” maddesinin başına “K4 Konut Alanları içinde Mustafakemalpaşa, Gümüşpala Mahallelerinde yapılacak ifrazlarda minimum ifraz büyüklüğü 350 m<sup>2</sup>’dir. Alan dengelemesinde parsel yüzölçümlerinde %10 tolerans payı kullanılabilir.” hükmünün eklenmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planda sadece 18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğü şartı getirilmiş, diğer bölgelerde ise halihazırdaki parsel yapısının daha küçük parçalara bölünerek parsel bazlı yapısal sorunların artmasına engel olmak için minimum ifraz şartı getirilmiştir.

Plan notları ile getirilen ifraz şartı Avcılar ilçesinde uygulama noktasında sıkıntıya sebebiyet verecek bir şart değildir. Ancak, söz konusu ifraz şartlarının aşağı çekilmesi hatta talep edilen tolerans payları ile bu değerlerin çok küçültülmesi, ileride yapısal bazı büyük sıkıntıların yaşanmasına sebep olacaktır. Ayrıca, söz konusu küçük parsellere 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilecek olan yapılaşma koşullarının nüfusu ve yoğunluk değerlerini arttıracığı da mutlak bir gerçektir. Bu nedenle itiraz konusu talepler uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.18.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.2. Konut+Ticaret Alanları” maddesindeki “tamamen konut fonksiyonu veya” ibarelerinin kaldırılması ve maddenin sonuna “K+T alanları içinde Firuzköy ve Yeşilkent Mahallelerinde yapılacak arazi ve arsa düzenlemelerinde minimum ifraz büyüklüğü 300 m<sup>2</sup>, Üniversite, Gümüşpala, Mustafakemalpaşa Mahallelerinde 350 m<sup>2</sup>’dir. Alan dengelemesinde parsel yüzölçümlerinde %10 tolerans payı kullanılabilir.” hükmünün eklenmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planda sadece 18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğü şartı getirilmiş, diğer bölgelerde ise halihazırdaki parsel yapısının daha küçük parçalara bölünerek parsel bazlı yapısal sorunların artmasına engel olmak için minimum ifraz şartı getirilmiştir. Plan notları ile getirilen ifraz şartı Avcılar ilçesinde uygulama noktasında sıkıntıya sebebiyet verecek bir şart değildir. Ancak, söz konusu ifraz şartlarının aşağı çekilmesi hatta talep edilen tolerans payları ile bu değerlerin çok küçültülmesi, ileride yapısal bazı büyük sıkıntıların yaşanmasına sebep olacaktır. Ayrıca, söz konusu küçük parsellere 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilecek olan yapılaşma koşullarının nüfusu ve yoğunluk değerlerini arttıracığı da mutlak bir gerçektir. Bu nedenle minimum ifraz şartı ile ilgili talepler uygun mütalaa edilmemektedir. Diğer taraftan, plan notlarının B.2. maddesinde yer alan ve konut+ticaret alanları içerisinde tamamen konut fonksiyonunun yer almasına da olanak sağlayan ibarenin kaldırılması ise 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile getirilen esnekliği bozucu niteliktedir. Dolayısıyla bu konu ile ilgili hususun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında değerlendirilmesi ve konut+ticaret alanları içerisinde belirlenecek olan bölgelerde konut ve konut+ticaret fonksiyonlarının değerlendirilmesi uygun olacaktır.

**B.19.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.2.1. K+T1 Alanları” maddesindeki “Bu alanlarda minimum ifraz büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> olup” hükmü yerine “K+T1 alanları içinde Yeşilkent Mahallesi minimum ifraz büyüklüğü 300 m<sup>2</sup>’dir. Alan dengelemesinde parsel yüzölçümlerinde %10 tolerans payı kullanılabilir.” hükmünün getirilmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planda sadece 18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğü şartı getirilmiş, diğer bölgelerde ise halihazırdaki parsel yapısının daha küçük parçalara bölünerek parsel bazlı yapısal sorunların artmasına engel olmak için minimum ifraz şartı getirilmiştir. Plan notları ile getirilen ifraz şartı Avcılar ilçesinde uygulama noktasında sıkıntıya sebebiyet verecek bir şart değildir. Ancak, söz konusu ifraz şartlarının aşağı çekilmesi hatta talep edilen tolerans payları ile bu değerlerin çok küçültülmesi, ileride yapısal bazı büyük sıkıntıların yaşanmasına sebep olacaktır. Ayrıca, söz konusu küçük parsellere 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilecek olan yapılaşma koşullarının nüfusu ve yoğunluk değerlerini arttıracığı da mutlak bir gerçektir. Bu nedenle itiraz konusu talepler uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.20.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.2.2. K+T2 Alanları” maddesindeki “Bu alanlarda minimum ifraz büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> olup” hükmü yerine “K+T2 alanları içinde Yeşilkent Mahallesi minimum ifraz büyüklüğü 300 m<sup>2</sup>’dir. Alan dengelemesinde parsel yüzölçümlerinde %10 tolerans payı kullanılabilir.” hükmünün getirilmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planda sadece 18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğü şartı getirilmiş, diğer bölgelerde ise halihazırdaki parsel yapısının daha küçük parçalara bölünerek parsel bazlı yapısal sorunların artmasına engel olmak için minimum ifraz şartı getirilmiştir. Plan notları ile getirilen ifraz şartı Avcılar ilçesinde uygulama noktasında sıkıntıya sebebiyet verecek bir şart değildir. Ancak, söz konusu ifraz şartlarının aşağı çekilmesi hatta talep edilen tolerans payları ile bu değerlerin çok küçültülmesi, ileride yapısal bazı büyük sıkıntıların yaşanmasına sebep olacaktır. Ayrıca, söz konusu küçük parsellere 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilecek olan yapılaşma koşullarının nüfusu ve yoğunluk değerlerini arttıracığı da mutlak bir gerçektir. Bu nedenle itiraz konusu talepler uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.21.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.2.3. K+T3 Alanları” maddesindeki “Bu alanlarda minimum ifraz büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> olup” hükmü yerine “K+T3 alanları içinde Yeşilkent Mahallesi minimum ifraz büyüklüğü 300 m<sup>2</sup>’dir. Alan dengelemesinde parsel yüzölçümlerinde %10 tolerans payı kullanılabilir.” hükmünün getirilmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planda sadece 18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğü şartı getirilmiş, diğer bölgelerde ise halihazırdaki parsel yapısının daha küçük parçalara bölünerek parsel bazlı yapısal sorunların artmasına engel olmak için minimum ifraz şartı getirilmiştir. Plan notları ile getirilen ifraz şartı Avcılar ilçesinde uygulama noktasında sıkıntıya sebebiyet verecek bir şart değildir. Ancak, söz konusu ifraz şartlarının aşağı çekilmesi hatta talep edilen tolerans payları ile bu değerlerin çok küçültülmesi, ileride yapısal bazı büyük sıkıntıların yaşanmasına sebep olacaktır. Ayrıca, söz konusu küçük parsellere 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilecek olan yapılaşma koşullarının nüfusu ve yoğunluk değerlerini arttıracığı da mutlak bir gerçektir. Bu nedenle itiraz konusu talepler uygun mütalaa edilmemektedir. Ayrıca, Yeşilkent Mahallesi K+T3 alanı bulunmamaktadır.

**B.22.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.3. Ticaret+Hizmet Alanları” maddesindeki “Ticaret+Hizmet alanlarında minimum ifraz büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> olup” hükmü yerine “Ticaret+Hizmet alanlarında yapılacak ifrazlarda Firuzköy Mahallesi minimum ifraz büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup>, Üniversite, Gümüşpala, Mustafakemalpaşa

Mahallelerinde 500 m<sup>2</sup>'dir. Alan dengelemesinde parsel yüzölçümlerinde %10 tolerans payı kullanılabilir" hükmünün getirilmesi, ayrıca "özel sosyal ve kültürel tesisler (yurt binaları)" ibaresinden sonra "de" ibaresinin kaldırılarak "ile Restaruant, Gazino gibi eğlenceye dönük kullanımlar ile ileri teknoloji kullanılan ve çevre kirliliği olmayan üretim-satış gibi fonksiyonlu yapılar yapılabilir." hükmünün getirilmesi,

**Değerlendirme:** 16/12/2010 tasdik tarihli planda sadece 18. madde uygulama sınırları içerisinde minimum parsel büyüklüğü şartı getirilmiş, diğer bölgelerde ise halihazırdaki parsel yapısının daha küçük parçalara bölünerek parsel bazlı yapısal sorunların artmasına engel olmak için minimum ifraz şartı getirilmiştir. Plan notları ile getirilen ifraz şartı Avcılar ilçesinde uygulama noktasında sıkıntıya sebebiyet verecek bir şart değildir. Ancak, söz konusu ifraz şartlarının aşağı çekilmesi hatta talep edilen tolerans payları ile bu değerlerin çok küçültülmesi, ileride yapısal bazlı büyük sıkıntıların yaşanmasına sebep olacaktır. Ayrıca, söz konusu küçük parsellere 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilecek olan yapılaşma koşullarının nüfusu ve yoğunluk değerlerini arttıracığı da mutlak bir gerçektir. Bu nedenle itiraz konusu talepler uygun mütalaa edilmemektedir. Diğer taraftan, plan notlarının B.3. maddesinin 1. paragrafında, bu alanlarda yer alabilecek kullanımlar ayrıntılı olarak belirtilmiş, 2. paragrafında ise halkın genel olarak kullanımına açık sosyal ve kültürel tesisler ifadelendirilmiştir. Bu nedenle 2. paragrafa eklenmesi talep edilen kullanımlar uygun mütalaa edilmemektedir. Bunun yanında, her ne kadar ileri teknoloji kullansa da ve çevre kirliliği oluşturmaya da üretim tesislerinin plan kapsamında yer alması başta 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı olmak üzere 16/12/2010 tasdik tarihli planın genel kurgusuna aykırı niteliktedir. Bu nedenle itiraz kapsamı hususlar uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.23.** Plan notlarının Özel Hükümler "B.5.5. Yükseköğretim Tesis Alanı" maddesindeki "Bu alan içerisinde yapılacak yapılar; İETT Alanına en fazla 15 metre, D100 otoyoluna cepheli kısımda ise yola en fazla 20 metre yaklaşabilir." hükmünden sonra "Bu alanlarda Emsal: 3'ü geçemez." hükmünün eklenmesi ve "Bu alanlardaki uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır." hükmü yerine "Yüksek Öğretim Tesis Alanında Avcılar İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Şehir Planlama Şefliği, ilgili birimler ile İBB Ulaşım Daire Başkanlığı ve İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün alınacak uygun görüşlerine göre uygulamalar İBB tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır." hükmünün getirilmesi,

**Değerlendirme:** İstanbul İmar Yönetmeliği'nde planlarda kamu alanlarına ayrılmış ancak herhangi bir yapılaşma koşulu belirlenmemiş olan yerlerde Emsal değerinin 3,00 olacağı açıkça ifade edilmiş ve plan notlarının A.22. maddesi ile de planda açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliğinin geçerli olacağına ilişkin hüküm getirilmiştir. Diğer taraftan, plan notlarının A.6. maddesi uyarınca da avan proje aşamasında ilgili kurumların görüşlerinin alınacağı açıkça ifade edilmiştir. Bu nedenle itiraz konusu hususlar uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.24.** Plan notlarının Özel Hükümler "B.5.10. Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı" maddesinde "öğrenci yurtları" ibaresinden sonra "Kreş ve Toplum Merkezi" ibaresinin eklenmesi,

**Değerlendirme:** Plan notlarının B.5.10. maddesinde kültürel tesislerin, sosyal eğitim yapılarının, sosyal tesisler ile rehabilitasyon merkezlerinin yer alabileceği açıkça ifade edilmiş olup, itiraz konusu husus uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.25.** Plan notlarının Özel Hükümler "B.5.12. Belediye Hizmet Alanları" maddesindeki "sağlık tesisi" ibaresinden sonra "Kreş ve Anaokulu vb. temel eğitim tesisi ile PTT, Muhtarlık gibi resmi kurum tesisleri vb gibi tesisler" ibarelerinin eklenmesi,

**Değerlendirme:** Plan notlarının B.5.12. maddesinde belediye hizmetleri ile ilgili fonksiyonların Belediye Hizmet Alanları kapsamında yer alabileceği ifade edilmiş olup, kreş ve anaokulu ile ilgili tesisler Temel Eğitim Tesisleri fonksiyonu kapsamında yer almaktadır. Diğer taraftan, PTT, Muhtarlık gibi resmi kurum tesisleri ise plan kapsamında İdari Tesis Alanları içinde yer almaktadır. Bu nedenle itiraz konusu hususlar uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.26.** Plan notlarının Özel Hükümler "B.5.14. Park Alanı" maddesindeki "doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır." ibaresinden sonra "Doğal değerleri ortaya çıkaracak (Piknik, Ağaçlandırılacak Alan vb. gibi) uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır" ibarelerinin yazılması "çocuk oyun alanları" ibaresinden sonra "çocuk bahçesi" ibaresinin eklenmesi "vb. birimler yer alabilir" ibaresinden sonra "Ancak" ibaresinin çıkarılarak "İhtiyaca binaen park alanlarında B.5.15 kapalı ve açık semt spor alanı tanımında geçen spor faaliyetlerini içeren kapalı ve açık tesisler zemin etüd koşullarına bağlı kalınmak şartı ile tanzim edilebilir. Ancak uygun olmayan alanlarda A.11. madde hükümleri geçerlidir." hükmünün eklenmesi ve "Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır." hükmünün sonuna "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden yapılacak uygulamalarda Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Şehir Planlama Şefliğinin uygun görüşlerinin alınması şarttır" hükmünün getirilmesi,

**Değerlendirme:** İtiraz kapsamında bahsedilen hususlardan "piknik, ağaçlandırılacak alan" ibareleri ile "çocuk bahçesi" ibaresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı konusu olan hususlardır. Diğer taraftan, park alanları içerisinde kapalı spor tesislerinin yer alması ile ilgili talep park alanı kullanımına ve fonksiyonun özüne aykırı bir taleptir. Ayrıca, park alanları içerisinde açık spor tesislerinin yapılmasına olanak sağlayan hüküm de plan notu kapsamında yer almaktadır. Bunun yanında, 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinden yapılacak uygulamalarda ilçe belediyesinin ilgili biriminden görüş alınması ile ilgili husus plan notlarının A.4. maddesi ile ilgili itirazın

değerlendirildiği B.1. maddesinde ele alınmış ve uygun mütalaa edilmiştir. Bu nedenle itiraz konusu hususlar uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.27.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.5.16. Mezarlık Alanı” maddesinin sonuna "Ancak A4. Maddesine istinaden uygulama imar planı yürürlüğe girinceye kadar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden yapılacak uygulamalarda Avcılar İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Şehir Planlama Şefliğinden görüşü alınacaktır" hükmünün eklenmesi,

**Değerlendirme:** 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinden yapılacak uygulamalarda ilçe belediyesinin ilgili biriminden görüş alınması ile ilgili husus plan notlarının A.4. maddesi ile ilgili itirazın değerlendirildiği B.1. maddesinde ele alınmış ve uygun mütalaa edilmiş olup, itiraz konusu husus uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.28.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.6.4. Otoparklar” maddesindeki “Planlama alanı içinde, ilgili kuruluşların (Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı” ibarelerinden sonra “ile İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Bürosu ile Park ve Bahçeler Müdürlüğü vb. kurumların” ibarelerinin eklenmesi “zemin altı otopark” ibaresinin “Zemin Altı Katlı Otopark” olarak değiştirilmesi, “Konut+Ticaret ve Ticaret+Hizmet alanları” ibaresinden sonra “ile otopark alanları” ibaresinin eklenmesi ve “Otopark alanlarında uygulama, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.” hükmünün “Açık ve Kapalı Otopark Alanlarının tanziminde Avcılar İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar ve Şehir Planlama Şeflikleri ile İBB Ulaşım Daire Bşk.lığının uygun görüşüne istinaden uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından uygulanacak Avan Projeye göre yapılacaktır” şeklinde düzenlenmesi,

**Değerlendirme:** Plan notlarının B.6.4. maddesinde yer alan “(Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb.)” hükmü ile görüş alınacak kurumlar genel olarak verilmiş olup, teklif plan notu 1/1000 ölçekli uygulama imar planına konu olabilecek bir nottur. Ayrıca, plan notunun 1. paragrafı kapsamında bahsedilen otopark alanı katlı otopark alanı değil sadece kamusal alanların altında yapılacak olan ve bölgenin toprak yapısını bozmayacak şekilde tanzim edilecek olan zemin altı otoparktır. Bu nedenle zemin altı otopark ibaresinin zemin altı katlı otopark olarak değiştirilmesi uygun mütalaa edilmemektedir. Diğer taraftan, “Konut+Ticaret ve Ticaret+Hizmet alanları” ibaresinden sonra gelecek şekilde “ile otopark alanları” ibaresinin eklenmesi uygun mütalaa edilmektedir. Bunun yanında avan proje aşamasında ilgili kurumların görüşlerinin alınacağı hususu plan notlarının A.6. maddesinde açıkça ifade edilmiş olup, plan notlarının B.6.4. maddesinin son paragrafının değiştirilmesi uygun mütalaa edilmemektedir.

**B.29.** Plan notlarının Özel Hükümler “B.7. Akaryakıt+LPG İstasyonu” maddesinin sonuna “Bu alanlarda TAKS:0.30, KAKS:0.60’tır.” hükmünün eklenmesi,

**Değerlendirme:** İtiraz konusu hükmün, “Bu alanlarda TAKS:0.30’u, KAKS:0.60’ı geçemez.” şeklinde değiştirilerek “B.7. Akaryakıt+LPG İstasyonu” maddesinin sonuna eklenmesi uygun mütalaa edilmektedir. " denilerek

## SONUÇ

1/5000 ölçekli Avcılar İlçesi TEM ve D100 Karayolları Arası Nazım İmar Planına askı süresi içinde Avcılar Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ve ekleri, ilgi (c) Meclis Kararı ve Avcılar Belediye Başkanlığının ilgi (e) yazısı yazımız ekinde iletilmekte olup, söz konusu itirazın 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun ilgili maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**Avcılar İlçesi, 1/5000 ölçekli TEM ve D-100 Karayolları Arası Nazım İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup 1/5000 ölçekli planın Yeşilkent ve Firuzköy Mahallelerine ilişkin kısmının kentsel gelişimi sağlayacak şekilde, planlama alanının yakında yer alan Bahçeşehir vb yerleşkeler dikkate alınarak yeniden değerlendirilmesi, bu alanda donatı dengesi ve yaşanabilir çevre anlamında yapılaşma olanağı sağlayacak yeni bir plan kurgusu oluşturulması için Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından çalışma yapılarak İBB Meclis onayına sunulması, bunun dışında kalan konulara ilişkin itirazların plan bütünlüğü açısından yeniden değerlendirilerek İBB Meclis onayına ayrıca sunulması 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:**  
199  
**Tarih:**  
12.04.2013  
**Dosya No:**  
2013/851

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU**

**KONUNUN ÖZÜ:** Bakırköy Şenlik Mah., 201 Ada, 30 (e.3) parsel ile 201 Ada, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 20, 23, 24 parseller ve 29 (e. 3) parselin bir kısmı ile tescil dışı alana ait 1/5000 ölçekli N.İ.P değişikliği hk. KOMİSYON İNCELEMESİ:Planlama Müdürlüğünün 08/04 /2013 gün ve 2013/4419-4596-4603 sayılı yazısında "

İLGİ : a) 04.04.2013 gün ve TN:3226 sayılı Emlak Müdürlüğünün yazısı ve ekleri.  
b) 08.04.2013 gün ve 3310 sayılı Emlak Müdürlüğünün yazısı ve ekleri.  
c) 08.04.2013 gün ve 1177 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğünün yazısı ve ekleri.  
d) 20.08.2004 gün, S/89 sayılı Genelgesi ve 20.08.2004 günlü, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

**TALEP**

İlgi(a) yazıda; Fen İşleri Daire Başkanlığının 29.03.2013 gün ve 1431 sayılı yazısı ile, 03.04.1980 tarihinde onaylanan "1/2000 Ölçekli Florya Sahil Şeridi Düzenleme Çalışması Planı" uyarınca ihale edile edilen ve söz konusu plan esas alınarak ruhsatlandırılan ve avan projesi onaylanan Florya Akvaryum Kompleksi işinin tamamlanmış olduğu, gelişen süreç ile değişen kanunlar çerçevesinde, 1987 halihazır haritadaki kısmi yapılaşma durumu ile 03.04.1980 tarihli 1/2000 ölçekli plandaki fonksiyonlar ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak ve 30.3.1994 tarihli Kıyı Kanununun ve Uygulama Yönetmeliğinin öngördüğü niteleme ve koşullara uygun olarak plan tadilatı yapılmasının gerekli olduğundan bahisle, Bakırköy İlçesi,Şenlik Mahallesi,201 ada eski 3 yeni 29,30 parseller ile 201 ada ,6,7,8,15,16,17,20,23,24 parseller ve tescil dışı alanı kapsayan sınır içerisinde İmar Planı değişikliğinin yapılmasının istendiği belirtilerek; İlgi(a) yazı ekinde iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin incelenerek, gereğinin yapılması istenmiştir.

İlgi(b) yazı ile de kurum görüşleri tarafımıza iletilmiştir.

**MÜLKİYET**

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, plan onama sınırı içerisinde kalan parsellerin mülkiyet bilgileri aşağıda belirtilmiştir:

| Parsel        | Alan (m2)          | Mülkiyet     |
|---------------|--------------------|--------------|
| 20            | 966                | İBB          |
| 6             | 1.350,089          | Hükmen kayıp |
| 7             | 1.360              | İBB          |
| 8             | 1.360              | İBB          |
| 17            | 1.317,128          | Hükmen kayıp |
| 16            | 1.340              | İBB          |
| 15            | 1.360              | İBB          |
| 23            | 987                | İBB          |
| 24            | 993,209            | Hükmen kayıp |
| y.29          | 200.315,42         | İBB          |
| y.30          | 53.909,45          | İBB          |
| <b>TOPLAM</b> | <b>273.089,936</b> |              |

**MER'İ PLANLARDAKİ DURUM**

Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 201 ada, e.3 y. 30 parsel, 201 ada, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 20, 23, 24 parseller ile e.3 y.39 parselin bir kısmı ve tescil dışı alan;

- 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında -1/100.000 ölçekli plandan ölçü alınmamakla birlikte- kentsel ve Bölgesel Donatı Alanında kalmaktadır.
- 10.02.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Bakırköy Yeşilköy-Florya ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı ve 07.06.2006 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde kısmen E simgeli Kamu Eğitim, Dinlenme ve Turistik Tesisler Alanı kısmen E1 simgeli Günübirlik Turizm ve Rekreatif Alanda kalmakta olup; yapılanma koşulları KAKS:0.20'dir.

- 17.07.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planında ise, kısmen E simgeli Kamu Eğitim, Dinlenme ve Turistik Tesisler Alanı kısmen E1 simgeli Günübürlük Turizm ve Rekreatif Alanda kalmakta olup; yapılanma koşulları KAKS:0.20, maxH:6,50 m'dir.

### KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgi(b) yazı eki;

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 08.04.2013 gün 748 sayılı yazısında:

"Söz konusu planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölç. "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda kısmen "UA (Uygun Alanlar)" lejantlı alanda, kısmen "ÖA-1b (Sıvılaşma tehlikesinin görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar)" lejantlı alanda, "ÖA-2b (Kütle Hareketleri(Heyelan, Stabilité vb) tehlikesinin görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar)" lejantlı alanda, kısmen "ÖA-4b (Yapay Dolgu ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar)" lejantlı alanda, kısmen "ÖA- ! lb (Sıvılaşma tehlikesi görülen alanlar)" lejantlı alanlar ile "ÖA-2b (Kütle Hareketleri(Heyelan, Stabilité vb) tehlikesinin görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar)" birlikte görüldüğü ve Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar "ÖA-6b" lejantlı alanda, kısmen kısmen "ÖA-1b (Sıvılaşma tehlikesi görülen alanlar)" lejantlı alanlar ile "ÖA-4b (Yapay Dolgu ve Alüvyon ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) birlikte görüldüğü ve Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar "ÖA-6b" lejantlı alanda, kısmen ÖA-3b (Tsunami Etkisiyle Oluşan Su Baskını-Sellenme tehlikesinin görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı alanında sahil kısmında yer yer dahil olduğu, "ÖA-1b (Sıvılaşma tehlikesi görülen alanlar)" lejantlı alanlar ile "ÖA-4b (Alüvyon ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) birlikte görüldüğü ve Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar "ÖA-6b" lejantlı alanda, kısmen de ÖA-3b (Tsunami Etkisiyle Oluşan Su Baskını- Sellenme tehlikesinin görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı alanında sahil kısmında yer yer dahil olduğu, "ÖA-1a (Sıvılaşma tehlikesi görülen alanlar)" lejantlı alanlar ile "ÖA-4b (Alüvyon ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) birlikte görüldüğü ve Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar "ÖA-6a" lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. 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 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 Ölçekli N.İ.Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir" denilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğünün İlgi(c) yazısında; Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 201 ada 6-7-8-15-16-17-20-23-24-30 parsel ile 201 ada 29 parselin bir kısmı ve tescil dışı alanın E:0.20, Hmax:10.50m yapılaşma şartları ile "Günübürlük Turizm, Turistik Tesisler Alanı ve Rekreatif Alanı"na alınması ile ilgili olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifinin;

- Yollara gerekli terklerin yapılması,
  - Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olduğundan yollardan minimum 5m çekme mesafesi bırakılması,
  - "Bakırköy-Büyükçekmece arası Sahil yolu yol Kavşak Ön Projesi" ile "Bakırköy Florya Caddesi-İstanbul Caddesi-Hatboyu Caddesi-Kırserdarı Caddesi Yol, Kavşak Uygulama Projesi" dikkate alınarak, 1/1000 ölçekli plan yapım aşamasında Müdürlüğümüzden görüş alınması,
- hususlarının yerine getirilmesi şartıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

### KANUN, YÖNETMELİK VE GENELGELERİN DEĞERLENDİRİMESİ

Söz konusu planlama alanı, Kıyı kenar çizgisinin kıyı yönünde (kıyı kapsamında), sahil şeridinde kalmaktadır.

3621 sayılı kıyı kanunu, sahil şeridi, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alan olarak tanımlanmış olup Birinci bölümü kıyı kenar çizgisinden itibaren, kara yönünde yatay olarak 50 metre genişliğinde belirlenen alan olarak tanımlanmış olup, uygulama imar planlarında, tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenleneceği, İkinci bölümde, tesisler ile toplumun yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç bu Yönetmelikte tanımlanan günübürlük turizm yapı ve tesislerini yapılabileceğini, yapılacak günübürlük turizm yapı ve tesisleri için emsal 0.20' yi, bir (1) katı, H=4.50 metreyi, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metreyi geçmemek üzere plan kararları getirileceğini hüküm altına almıştır.

Bununla birlikte kanunun geçici madde ile "Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuat hükümlerine uygun olarak onanmış ve kısmen veya tamamen yapılaşmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının sahil şeritleri ile ilgili hükümleri geçerlidir." denmektedir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 17. Maddesinde; "...Sahil şeridinde uygulama imar planı yapılıp onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Tamamen veya kısmen yapılaşmamış sahil şeritlerinde yapılacak plânlar: Kanunun 5 inci maddesindeki esaslar dikkate alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenir.

Sahil şeritlerinin birinci bölümünü içeren uygulama imar planları, tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu alanlarda sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde tanımlanan rekreatif amaçlı kullanımlar ile bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirlenen yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alan içinde toplumun yararlanmasına açık yapılar da dahil olmak üzere başka hiç bir yapı ve tesis yapılamaz.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak planlar, bu Yönetmeliğin 13 ve 14 üncü maddesinde sayılan yapı ve tesisler ile toplumun yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç bu Yönetmelikte tanımlanan günübirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenlenir.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak günübirlik turizm yapı ve tesisleri için emsal 0.20' yi, bir (1) katı, H=4.50 metreyi, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metreyi geçmemek üzere plan kararları getirilebilir.

Yukarıdaki fıkra kapsamı dışında kalan uygulama imar planları 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri uyarınca Bakanlık, Valilik veya belediyesince onaylanarak yürürlüğe girer.

“Bu Yönetmeliğin 13. maddesinde sayılan ve üst yapı gerektiren yapı ve tesisler; gerek arazinin coğrafi durumu ve topografik yapısı, gerekse sahil şeridi gerisindeki yerleşme dokusunun elverişsizliği nedeniyle, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile diğer ilgili bakanlık ve kuruluşların uygun görüşü alındıktan sonra uygulama imar planı kararı ile sahil şeridinde de yapılabilir....”

Sahil Şeridinde Yapılanmaya ilişkin 18. Maddesinde;

“Bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesine göre belirlenen sahil şeritlerinde uygulama imar planı olmaksızın hiçbir yapı ve tesis yapılamaz.

Bu Yönetmeliğin 17. maddesinde sayılan nedenlerle, sahil şeridinde 13. maddede sayılan ve üst yapı gerektiren yapı ve tesisler yapılabilir... denilmektedir.

### DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi(a) yazı ekinde tarafımıza iletilen Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 201 ada, e.3 y. 30 parsel, 201 ada, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 20, 23, 24 parseller ile e.3 y.39 parselin bir kısmı ve tescil dışı alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi; 10.02.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının G21b01c-G21b02d nolu plan paftaları üzerine, söz konusu parseller onama sınırı içerisine alınarak;

Bu alandaki E simgeli Kamu Eğitim, Dinlenme ve Turistik Tesisler Alanı ile E1 simgeli Günübirlik Turizm ve Rekreatif Alan fonksiyonlarına Turistik Tesisler Alanı ilave edilerek, E:0.20 Hmax:10,50 m yapılanma şartlarında Günübirlik Turizm, Turistik Tesisler Alanı ve Rekreasyon alanı olarak yeniden düzenlenmiş ve plan notları olarak da;

1. Plan onama sınırı; Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 201 ada, eski 3 yeni 30 parsel ile 201 ada, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 20, 23, 24 parseller ve eski 3 yeni 29 parselin bir kısmı ile tescil dışı alanı kapsamaktadır.
2. Plan onama sınırı içerisinde kalan alan; günübirlik turizm, turistik tesisler alanı ve rekreasyon alanıdır.
3. Günübirlik turizm, turistik tesisler alanı ve rekreasyon alanında; 03.04.1980 onaylı 1/2000 ölçekli Florya Sahil Şeridi Düzenleme çalışması planı esas alınarak, otel&motel, alışveriş üniteleri, akvaryum, açık spor, oyun ve dinlenme alanları, rehabilitasyon merkezleri, ibadethane, kütüphane, sergi ve gösteri alanları, otopark alanları ve rekreasyon alanları vb kullanımlar yer alacaktır.
4. Yapılanma koşulları; E:0.20 hmax:10,50 m'dir. Bodrum katlar emsal harici olup, iskan edilebilir. Parselin mahreç aldığı İstanbul caddesinin üst kotu, ±0.00 kotudur.
5. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup; kot, çekme mesafeleri, blok ebatları, kat yükseklikleri, mahya yükseklikleri vb hususlar avan projede belirlenecektir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanıncaya kadar istikamet 17.07.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planından alınmak kaydıyla 1/5000 ölçekli plana göre uygulama yapılacaktır.
6. Açıklanmayan hususlarda 10.02.2005 onaylı Nazım İmar Planı ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

şeklinde plan notları önerilmiştir.

Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 201 ada, e.3 y. 30 parsel, 201 ada, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 20, 23, 24 parseller ile e.3 y.39 parselin bir kısmı ve tescil dışı alan; 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında -1/100.000 ölçekli plandan ölçü alınmamakla birlikte- kentsel ve Bölgesel Donatı Alanında; 10.02.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Bakırköy Yeşilköy-Florya ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı ve 07.06.2006 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde kısmen E simgeli Kamu Eğitim, Dinlenme ve Turistik Tesisler Alanı kısmen E1 simgeli Günübirlik Turizm ve Rekreatif Alanda kalmakta olup; yapılanma koşulları KAKS:0.20'dir. E simgeli alanda; lokanta, eğlence alanları, spor ve rekreasyon alanları, alışveriş üniteleri ve otopark yapılabilir. E1 simgeli alanda; Günübirlik Turizm Tesisleri (akvaryum) ve rekreasyon alanları yapılabilmektedir. 17.07.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planında ise, kısmen E simgeli Kamu Eğitim, Dinlenme ve Turistik Tesisler Alanı kısmen E1 simgeli Günübirlik Turizm ve Rekreatif Alanda kalmakta olup; yapılanma koşulları KAKS:0.20, maxH:6,50 m'dir.

Söz konusu parsellere ilişkin eski İmar Planlarına bakıldığında;

11.08.1960 tarihinde onaylanan "1/1000 ÖLÇEKLİ SAHİL TESİSLERİ VAZİYET PLANI" bulunmaktadır. Bu plan kapsamında yapılanma şartları kütle düzeni planına göre olup yer alacak kapalı alan oluşturan fonksiyonlar turizm amaçlı büyük otel ve plajı, plaj oteli, plaj evleri, pansiyon evleri ticaret amaçlı müzikli lokanta, gazino, yaz lokantası, golf kulübü, yat kulübü, kürek kulübü, yelken kulübü ve lüks çarşı bulunmaktadır. Ayrıca bu alandaki fonksiyonlara hizmet eden tiyatro, spor alanları, eğlence alanları, meydanlar, iskeleler bulunmaktadır.

03.04.1980 tarihinde onaylanan "1/2000 ÖLÇEKLİ FLORYA SAHİL ŞERİDİ DÜZENLEME ÇALIŞMASI" planı bulunmaktadır. Bu plan kapsamında yapılanma şartları kütle düzeni planına göre olup yer alacak kapalı alan oluşturan fonksiyonlar turizm amaçlı otel ve moteller, ticaret amaçlı gazino, lokanta ve çarşı alanları yer almaktadır. Yapılanma Şartlarına ek olarak "1. Bloklar Şematik Olup İnşaat Alanlarında %50 Oranında Artış Yapılabilir. 2.Zemin Altında Avan Projesine Göre Tatbikat Yapılacaktır. 3. Bütün Bu Hususlarda Belediye İmar Müdürlüğü Yetkilidir." denmektedir. Ayrıca "1/1000 ölçekli uygulama planları İmar ve İskan Bakanlığınca onanmadan inşaat uygulaması yapılamaz" şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Dosyasında yapılan incelemede; daha önce E:1.00 H:10,50 m yapılanma koşullarında Günübirlik Turizm Tesisler Alanı+rekreatif alanlara alınması yönünde talepte bulunulduğu ve bu talebin, 16.02.2005 tarih 275 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye meclisi kararı ile "...Nazım İmar Planları içerisinde değerlendirildiğinden..." denilerek Müdürlüğüne iadesinin uygun bulunduğu görülmektedir.

Söz konusu parselle ilişkin alınan kurum görüşlerinden; Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü şartlı olumlu, Ulaşım Planlama Müdürlüğünün bölge planı kapsamında değerlendirilmesi yönünde görüşleri bulunmaktadır.

İlgi(a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelendiğinde;

Teklif planın 3.plan notunda, otel&otel, alışveriş üniteleri, akvaryum, açık spor, oyun ve dinlenme alanları, rehabilitasyon merkezleri, ibadethane, kütüphane, sergi ve gösteri alanları, otopark alanları ve rekreasyon kullanımının yanında daha önce meriyette bulunan ve yukarıda bahsedilen 03.04.1980 onaylı Sahil Şeridi Düzenleme Çalışmasında tanımlanan fonksiyonlarının da yer alacağına ilişkin plan hükmü getirilmiştir.

Plan notlarının 4. Maddesinde bodrum katların emsal harici olacağı ve iskan edilebileceği ifade edilmiş olup; teklif planda kaç adet bodrum kat yapılacağı konusunda bir hüküm bulunmamaktadır. Bu yönüyle İlgi(a) teklifin meri plana göre yapı yoğunluğunu arttıracığı görülmekte olup teklif plan bu yönden Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği ile çelişki oluşturmaktadır. Yine aynı plan notunda İstanbul Caddesinin üst kotunun ±0.00 kotu olacağına ilişkin hüküm bulunmakta olup; bu nota ilişkin İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulması yönünde düzenleme yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Plan notlarının 5. Maddesinde, Plan kademelenmesi ve hiyerarşisi gözetilmeden, 17.07.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planından istikamet alınarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanıncaya kadar 1/5000 ölçekli plana göre uygulama yapılacağı ifade edilmiş olup; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onanmadan 1/5000 ölçekli plan üzerinden avan projeye göre uygulama yapılmasına olanak tanındığı ve kot, çekme mesafesi, blok ebatları, kat yükseklikleri, mahya yükseklikleri gibi Yönetmelikte tanımlanan hususların avan projeye bırakıldığı anlaşılmaktadır.

Teklif plan değişikliği ile, Yaklaşık 230.000 m<sup>2</sup> alan planlama sınırı içerisine alınmış, E1 ve E simgeleri ile ifade edilen Kamu Eğitim, Dinlenme ve Turistik Tesisler Alanı ve E1 simgeli Günübirlik Turizm ve Rekreatif Alan fonksiyonlarına -emsal değerleri değiştirilmeden- Turistik Tesisler Alanı ilave edilerek;, bu alan, E:0.20 Hmax:10,50 m yapılanma şartlarında Günübirlik Turizm, Turistik Tesisler Alanı ve Rekreasyon alanına alınmıştır. 10.02.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu fonksiyonda, E:0.20 verilmiş, 17.07.2006 onaylı 1/1000 ölçekli bölge planında ise, E:0.20 H:6,50 m yapılanma getirilmiştir. Teklif plan değişikliği ile 1/5000 ölçekli mer'i plandaki E:0.20 olan yapılaşma koşulları değiştirilmeyerek fonksiyon değişikliğine gidilmiş, 1/5000 ölçekli planda H değeri bulunmaz iken teklif plan ile Hmax:10,50 m ibaresi önerilmiştir. Yine teklif plan alanının, kıyı kenar çizgisi dışında kalan alanları kapsadığı görülmektedir.

Ayrıca yapılan incelemede; Kıyı Kanunu öncesi, 1987 onay tarihli halihazır haritalarda yapılan incelemede; söz konusu planlama alanı üzerinde kısmi yapılaşmaların olduğu görülmekte olup; konunun bu kapsamda, Kıyı Kanunu ve Yönetmelikleri yönünden tetkiki gerekmektedir.

İlgi(a) yazı eki plan açıklama raporunun Plan Değişikliğinin Yapılma Amacı başlığı altında ise;

30.03.1994 tarihinde 21890 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Kıyı Kanununun Uygulamasına Dair Yönetmeliğin Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Yönetmeliğin "Kısmi Yapılaşma" ile ilgili hükmü gereğince: 1987 "yılına ait hali hazır haritalar, 1982 yılına ait hava fotoğraflarından, 3 katlı binalar olması nedenleri ile 201 ada 3 parselde yukarıda sayılan yönetmelik hükümlerine 11 Temmuz 1992 tarihinden önce



Marmara motelleri, Güneş Motel yapılaşmalarının olduğu gerekçeleri ile yapılaşma açısından 3621/3830 Kıyı Kanunu ve mevzuatına aykırılık bulunmadığının görüldüğü;

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesi, 201 Ada eski 3 Parselin (Yeni 30 Parsel) bulunduğu alana ait 03.04.1980 tarihinde onaylanan "1/2000 Ölçekli Florya Sahil Şeridi Düzenleme Çalışması" planı esas alınarak 03.10.2003 tarih 03/4697 sayılı ile turistik tesisler adı altında 3194 sayılı imar kanununun 26. Maddesine göre yapı ruhsatı düzenlendiği ve 28.08.2008 tarihinde ruhsat yenilemesi yapıldığı;

Söz konusu alanda, yapı ruhsatı düzenlendiği tarihte, 03.04.1980 onaylı 1/2000 ölçekli plan bulunduğundan, bu plana göre yapı ruhsatı düzenlendiği ve 28.08.2008 tarihinde yenilendiği, ancak hal böyle iken, söz konusu parsellere, 10.02.2005 tarihinde 1/5000 ölçekli, 17.07.2006 tarihinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının onandığı ve bu planlarda E:0.20 H:6,50 m yapılanma getirildiği; getirilen bu planların, yukarıda açıklandığı üzere, 1982 yılına ait hava fotoğraflarına ve 1987 halihazır haritalarına göre, söz konusu alanda yapılaşma bulunduğundan, 30.03.1994 tarihli Kıyı Kanununun ve Uygulama Yönetmeliğinin öngördüğü niteleme ve koşullara uygun olarak yapılmadığının görüldüğü;

Planlama alanında yapılan projenin uluslararası nitelikte ve İstanbul için prestij eseri olacak nitelikte olduğundan; Avrupa ve Amerika'daki örneklerinde olduğu gibi büyük metropollerde akvaryum komplekslerinin içerdiği eğitim, eğlence, ticaret ve turizm yapılarının bir bütünlük olarak değerlendirilmesi gerektiği, oluşturulan kompleksin işletmesinin rantabl olabilmesi ve akvaryum yapılarının diğer konvansiyonel yapılardan farklı teknik içerikleri nedeniyle proje tadilatına gidilmesinin hasıl olduğu;

Bu doğrultuda; 03.04.1980 tarihinde onaylanan "1/2000 Ölçekli Florya Sahil Şeridi Düzenleme Çalışması Planı" uyarınca ihale edilen, söz konusu plan esas alınarak ruhsatlandırılan ve avan projesi onaylanan Florya Akvaryum Kompleksi işi tamamlanmış olduğundan, gelişen süreç ile değişen kanunlar çerçevesinde, 1987 halihazır haritadaki kısmi yapılaşma durumu ile 03.04.1980 tarihli 1/2000 ölçekli plandaki fonksiyonlar ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak ve 30.3.1994 tarihli kıyı kanununun ve uygulama Yönetmeliğinin öngördüğü niteleme ve koşullara uygun olarak plan tadilatı hazırlandıği ifade edilmiştir. " denilerek

İlgi(a) yazı eki Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi 201 ada, e.3 y. 30 parsel, 201 ada, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 20, 23, 24 parseller ile e.3 y.39 parselin bir kısmı ve tescil dışı alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklif paftaları ekte olup; İlgi(d) Başkanlık Onayı ve Genelge, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, 201 ada, 30 (eski 3) parsel ile 201 ada, 6,7,8,15,16,17,20,23,24, parseller ve 29 (eski 3) parselin bir kısmı ile tescil dışı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup İBB mülkiyetindeki parsellere yönelik teklif 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

KARARA KATILMIYORUM

KARARA KATILMIYORUM

KARARA KATILMIYORUM