



İSTANBUL
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

MECLİS KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORLARI s.(1-55)

RAPOR NO: (43-54)

4.BÖLÜM

Toplam Rapor Sayısı: 12

Tarih: 15.05.2025

MECLİS ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:
43
Tarih:
15.05.2025
Dosya No:
2025/456

KONUNUN ÖZÜ: Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 Ada, 43 Parsele İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 14/04/2025 gün ve 2025-164767 sayılı yazısında;

İlgi: a) 24.07.2023 tarih ve 2023/3769- BK No: 196605 sayılı Hukuk Müşavirliğinin yazısı ve eki Mahkeme Kararı.

b) 23.08.2023 tarih ve 2023/S-1645930 sayılı Başkanlık Oluru.

c) 09.10.2024 tarih ve 2024.1842564 sayılı dağıtımli yazımız.

ç) 12.11.2024 tarih ve 2020/3769-2024.2088451 sayılı Hukuk Müşavirliğinin yazısı ve eki karar.

d) 18.04.2024 tarih ve S/658863 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelgesi.

TALEP: Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parselin güncel imar durumuna ilişkin Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.09.2020 tarih ve 723656 sayılı yazısı ile dayanağı 11.05.2006 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu planın dayanağı 09.03.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Merkez E5 otoyolu Ara Bölge Nazım İmar Planının parsel yönünden iptali talebiyle Belediyemiz ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, muhtelif süreçler sonucu İstanbul BİM 4.İdari Dava Dairesinin 2023/52 E. numarasına kaydedilen dosyada ek rapor alınarak yapılan yargılama sonucu İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesinin 22.06.2023 tarih ve 2023/52 E., 2023/842 K. sayılı kararı ile '...dava konusu işlemlerin iptaline...' karar verildiği ilgi (a) yazı ile tarafımıza bildirilmiş olup, bahse konu iptal kararı gereği plansız konumda kalan 3195 ada, 43 parsel ile ilişkin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu gereği 1/5000 ölçekli plan çalışmasının başlatılması hususunda tarafımızca ilgi (b) Başkanlık Oluru alınmıştır.

Bahse konu iptal kararına karşı Başkanlığımızca istinaf ve temyiz yoluna gidilmesi neticesinde, dava konusu parsel yönünden 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptaline ilişkin kararın süreç içinde Danıştay 6. Dairesi'nin 07.10.2024 tarih ve 2023/6695 E., 2024/5197 K. sayılı kararı ile kesinleştiği bilgisi ilgi (ç) yazı ile tarafımıza bildirilmiştir.

İlgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda Müdürlüğümüzce hazırlanan Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, ilgi (c) yazımıza cevaben tarafımıza iletilen kurum görüşleri ile birlikte değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir (Ek-1).

MÜLKİYET: Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parsel; 1976,17 m² yüzölçümlü ve hisseli şahıs (Kat Mülkiyetli) mülkiyetindedir (Ek-2).

MEVCUT DURUM: Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parselde; Z+ 13 katlı bina ile otopark alanının bulunduğu görülmektedir (Ek-3).

PLAN DURUMU: Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parsel;

-28.07.1972 onanlı 1/5000 ölçekli Bostancı Erenköy Nazım İmar Planında "İskân Alanı"nda,

-16.04.1998 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy II. Etap Nazım İmar Planında max TAKS: %25, max KAKS: 1.25, H:15.50 (5 Kat) yapılaşma şartlarında "Orta Yoğunlukta Konut Alanı (Net Yoğunluk: 500 k/ha)"nda,

-09.03.2005-16.02.2016 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı ve plan notu değişikliğinde yoğunlukla max. TAKS: 0.35, max. KAKS: 2.07, Yençok:15 Kat yapılanma şartlarında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda, kısmen de "Kapalı ve Açık Spor Tesisi Alanı"nda,

-11.05.2006-21.02.2017 onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve plan notu değişiklikleri kapsamında yoğunlukla max TAKS:0.35 max KAKS:2.07 Yençok:15 kat yapılaşma koşullu 'Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı', kısmen 'Spor Tesisi Alanı' ve kısmen

‘Yol Alanı (Kaldırım)’ fonksiyonlarında kalmakta iken,

İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesinin 22.06.2023 tarih ve 2023/52 E., 2023/842 K. sayılı kararı ile “...dava konusu işlemin iptaline” kararı ve süreç içinde Danıştay 6. Dairesi’nin 07.10.2024 tarih ve 2023/6695 E., 2024/5197 K. sayılı kararı ile kesinleşmesi ile bahse konu parsel 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı yönünden plansız konumda kalmaktadır.

Ayrıca, bahse konu parsel kuzeyinde 23.12.2011 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Marmaray Projesi Güzergâhı Üsküdar Kadıköy Arası Nazım ve Uygulama İmar Planları yer almaktadır. (Ek-4).

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine ilişkin ilgi (c) yazımıza cevaben tarafımıza iletilen ilgili kurum görüşleri aşağıda belirtilmektedir:

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü’nün

04.11.2024 tarih ve 2024.1913500 sayılı

görüşü (Ek-5)

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü’nün

06.11.2024 tarih ve 2024.2054698 sayılı

şartlı görüşü (Ek-6)

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü’nün

20.09.2023 tarih ve 2023.2351 sayılı

şartlı görüşü (Ek-7)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü’nün

15.10.2024 tarih ve 2024.1880238 sayılı

şartlı olumlu görüşü (Ek-8)

Kamulaştırma Şube Müdürlüğü’nün

21.10.2024 tarih ve 2024.1928309 sayılı

şartlı görüşü (Ek-9)

Anadolu Yakası Raylı Sistemler Şube Müdürlüğü’nün

01.11.2024 tarih ve 2024.2005098 sayılı

görüşü (Ek-10)

İSKİ Genel Müdürlüğü’nün

10.10.2024 tarih ve 1175298 sayılı

şartlı görüşü (Ek-11)

Kadıköy Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü’nün

Bila tarih ve E-2297111 sayılı

şartlı olumlu görüşü (Ek-12)

DLH Marmaray İstanbul Bölge Müdürlüğü’nün

22.01.2025 tarih ve 2469472 sayılı

şartlı olumlu görüşü (Ek-13)

PLAN GEREKÇESİ: 09.03.2005-16.02.2016 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan notu değişikliğinde çoğunlukla ‘Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı’nda, kısmen de ‘Kapalı ve Açık Spor Tesis Alanı’nda, 11.05.2006-21.02.2017 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notu değişiklikleri kapsamında çoğunlukla ‘Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı’, kısmen ‘Spor Tesis Alanı’ ve kısmen ‘Yol Alanı (Kaldırım)’ fonksiyonlarında kalan Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parselin güncel imar durumuna ilişkin Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 17.09.2020 tarih ve 723656 sayılı yazısı ile dayanağı 11.05.2006 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu planın dayanağı 09.03.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi Merkez E5 Otoyolu Ara Bölge Nazım İmar Planının parsel yönünden iptali talebiyle Belediyemiz ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 14.10.2022 tarih ve 2020/1601 E., 2022/1818 K. sayılı kararı ile davanın reddine karar verildiği, söz konusu karara karşı davacı tarafça istinaf kanun yoluna başvurulduğu, istinaf yargılamasını yapan İst. BİM 4.İdari Dava Dairesinin 2023/52 E. numarasına kaydedilen dosyada ek rapor alınarak yapılan yargılama sonucu İstanbul BİM 4. İdari Dava Dairesinin 22.06.2023 tarih ve 2023/842 K. sayılı kararı ile “...dava konusu planlarla ada içerisinde yer alan spor tesis alanı fonksiyonunun bir kısmının ilköğretim tesis alanına alınması ile işlev bütünlüğünün bozulduğu, akabinde gerçekleştirilen plan değişikliği ile de adanın büyük kısmının parklar ve dinlenme alanları işlevine alındığı, spor tesis alanı fonksiyonunun ada içerisinde birbirinden kopuk iki parça halinde kaldığı, bu parçalardan dava konusu taşınmaz isabet eden kısmın üçgen formu ve boyutu itibarıyla amaçlanan işleve tek başına uygun düşmediği, ayrıca spor tesis alanı olarak planlanan diğer parçayla da işlev birlikteliğinden söz edilemeyeceği, gerek dava konusu planlarla gerekse sonradan yapılan plan değişikliğiyle alandaki fonksiyon bütünlüğünün bozulması dolayısıyla bu haliyle taşınmazın spor tesis alanı işlevine alınmasının kamu yararı ile bağdaşmadığı sonucuna ulaşıldığından, spor tesis alanı fonksiyonu bakımından dava konusu planların planlama esasları, şehircilik ilkeleri ile hukuka aykırı olduğu, davanın reddine ilişkin mahkeme kararında hukuki isabet bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, istinaf talebinin kabulü ile, İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 14/10/2022 tarih ve E:2020/1601, K:2022/1818 sayılı kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemlerin iptaline...” karar verilmesi akabinde mahkeme iptal kararı gereği plansız konumda kalan söz konusu parsel ile ilişkin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu gereği plan yapılması gerektiğinden 1/5000 ölçekli plan çalışmasının başlatılması için 23.08.2023 tarih ve 2023/S-1645930 sayılı Başkanlık Oluru alınmış olup, devam eden süreçte Danıştay 6. Dairesinin 07.10.2024 tarih ve 2023/6695 E., 2024/5197 K. sayılı kararı ile söz konusu

iptal kararının kesinleşmesine müteakip bahse konu Başkanlık Oluru ve meri mevzuat hükümleri doğrultusunda Müdürlüğümüzce Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanmıştır.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi; G22A02C rumuzlu hâlihazır pafta üzerine hazırlanmış olup, 09.03.2005 t.t'li meri 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planında bahse konu parselin de içinde bulunduğu yapı adasındaki yapılaşma şartlarında (TAKS:0.35, KAKS:2.07, Yençok:15 Kat) "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak planlanmış ve aşağıda belirtilen plan notları önerilmiştir.

1. Plan onama sınırı Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 Ada, 43 Parseli kapsamaktadır.
2. Plan onama sınırı içinde kalan alan TAKS:0.35, KAKS:2.07, Yençok:15 Kat yapılaşma koşullarında 'Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı'dır.
3. Jeolojik-jeoteknik etüd raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz.
5. Açıklanmayan hususlarda; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri ve plan değişiklikleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili meri yönetmelik hükümleri geçerlidir. (Ek-14)

DEĞERLENDİRME: Teklife konu Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parselin plan ve hukuki süreci incelendiğinde;

-06.08.2019 tarih ve 7750 sayı ile Planlama Müdürlüğü'nde kayıtlı dilekçe ile; Kadıköy İlçesi, Bostancı (Suadiye) Mahallesi, 3195 ada, 43 parselin 'Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı' fonksiyonunda kalan kısmının iptal edilerek, 830 k/ha yoğunlukta 'Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı' fonksiyonuna alınmasına ilişkin ilgilisince hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifinin gereği için tarafımıza iletiliği,

Bahse konu teklifin, değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere 27.11.2019 tarih ve 2019/7750 sayılı Başkanlık Makamına yazımız ekinde Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletiliği, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2020 tarih ve 233 sayılı kararı ile 'Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi 3195 ada 43 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup; ...uygun görülmemiştir.' şeklinde karara bağlandı,

-13.07.2021 tarih ve 7180 sayı ile Müdürlüğümüzde kayıtlı dilekçe ile; Kadıköy İlçesi, Bostancı (Suadiye) Mahallesi, 3195 ada, 43 parselin 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda 'Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı' fonksiyonunda kalan kısmının iptal edilerek, 'Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı' fonksiyonuna alınmasına ilişkin ilgilisince hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifinin gereği için tarafımıza iletiliği,

Bahse konu teklifin; değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere 08.11.2021 tarih ve 2020/7180 sayılı Başkanlık Makamına yazımız ekinde Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.12.2021 tarih ve 1245 sayılı kararı ile 'Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi 3195 ada 43 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup; teklifin reddi ... uygun görülmüştür.' şeklinde karara bağlandı,

-Devam eden süreçte; 24.07.2023 tarih ve 2023/3769- BK No: 196605 sayılı Hukuk Müşavirliğinin yazısı ile; 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli imar planında yoğunlukla "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda, kısmen de "Kapalı ve Açık Spor Tesisi Alanı"nda, 11.05.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez-E-5 (D 100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında yoğunlukla "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı"nda, kısmen "Spor Tesis Alanı"nda, kısmen de "Yol Alanı"nda kalmakta olan, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parselle ilişkin 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 11.05.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının parsel yönünden iptali talebiyle Lütfi GÜZELİŞ vekili tarafından Belediyemiz ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 14.10.2022 tarihli, 2020/1601 E., 2022/1818 K. sayılı kararı ile "... İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Bostancı Mahallesi 68 Pafta, 3195 Ada, 43 Parsel sayılı taşınmaz kapsamında dava konusu 11.05.2006 tarih ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı ile dayanağı 09.03.2005 onay tarihli ve 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E5 Otoyolu Ara Bölge Nazım İmar Planının üst ölçekli planlara uygun olduğu, planlardaki "Konut Alanı", "Spor Tesis Alanı" ve "Yol Alanı" fonksiyonlarının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve teknikleri ile kamu yararına uygun olduğu anlaşıldığından, dava konusu planlarda hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Açıklanan nedenlerle, **davanın reddine...**" karar verildiği, söz konusu karara karşı davacı tarafça istinaf kanun yoluna başvurulduğu, istinaf yargılamasını yapan İstanbul BİM 4.İdari Dava Dairesinin 22.06.2023 tarih ve 2023/52 E., 2023/842 K. sayılı kararı ile "...dava konusu planlarla ada içerisinde yer alan spor tesisi alanı fonksiyonunun bir kısmının ilköğretim tesis alanına alınması ile işlev bütünlüğünün bozulduğu, akabinde gerçekleştirilen plan değişikliği ile de adanın büyük kısmının parklar ve dinlenme alanları işlevine alındığı, spor tesis alanı fonksiyonunun ada içerisinde birbirinden kopuk iki parça

halinde kaldığı, bu parçalardan dava konusu taşınmaz isabet eden kısmın üçgen formu ve boyutu itibariyle amaçlanan işleve tek başına uygun düşmediği, ayrıca spor tesis alanı olarak planlanan diğer parçayla da işlev birlikteliğinden söz edilemeyeceği, gerek dava konusu planlarla gerekse sonradan yapılan plan değişikliğiyle alandaki fonksiyon bütünlüğünün bozulması dolayısıyla bu haliyle taşınmazın spor tesis alanı işlevine alınmasının kamu yararı ile bağdaşmadığı sonucuna ulaşıldığından, spor tesis alanı fonksiyonu bakımından dava konusu planların planlama esasları, şehircilik ilkeleri ile hukuka aykırı olduğu, davanın reddine ilişkin mahkeme kararında hukuki isabet bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, istinaf talebinin kabulü ile, İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 14/10/2022 tarih ve E:2020/1601, K:2022/1818 sayılı kararının kaldırılmasına, **dava konusu işlemlerin iptaline...** şeklindeki iptal kararı doğrultusunda plansız konumda kalan 3195 ada, 43 parselle ilişkin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası gereği 1/5000 ölçekli plan çalışmasının başlatılması hususunda tarafımızca ilgi (b) Başkanlık Oluru alındığı, iptal kararının Başkanlığımızca istinaf ve temyiz yoluna gidilmesi üzerine süreç içinde Danıştay 6. Dairesi'nin 07.10.2024 tarih ve 2023/6695 E., 2024/5197 K. sayılı kararı ile "...anılan kararın onanmasına..." şeklinde kararı ile bahse konu iptal kararının kesinleştiği bilgisinin Hukuk Müşavirliğinin 12.11.2024 tarih ve 2024.2088451 sayılı yazısı ile tarafımıza bildirildiği görülmektedir.

Bahse konu Başkanlık Oluru doğrultusunda söz konusu parselle ilişkin Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifine yönelik ilgi (c) dağıtımli yazımıza cevaben tarafımıza iletilen ilgili kurum görüşlerinden;

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nce; "... 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planının 3195 ada 43 parsel yönünden ilgi (c) mahkeme kararı ile iptal gerekçesi 3195 ada 41 parseldeki Spor Alanı fonksiyonu ile bütünlüğünün bozulması olduğu; dolayısı ile söz konusu teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 09.03.2005 onaylı Nazım İmar Planı bütününde sosyal-teknik altyapı dengesinin bozulduğu ve nüfus yoğunluğunun artırıldığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte söz konusu planlama alanını da kapsayan alanda 09.03.2005 onaylı 1/5000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nın revizyonuna ilişkin Müdürlüğümüzce ilgi (d) Başkanlık Oluru alınarak plan çalışmalarına başlanmıştır.

Bu kapsamda, 3195 ada 43 parselin bulunduğu yapı adasında ilgisince (MİLTAS Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.) İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2024/463 E. sayılı dava dosyası ile açılmış olan 3195 ada 33 ve 41 parsellerin 22.09.2011 onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Park" fonksiyonunda planlanmasına yönelik yürütmeyi durdurma ve iptal davası ile; İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2024/462 E. sayılı ile açılmış olan 3195 ada 30,31,32 parsellerin 09.03.2005 onaylı Nazım İmar Planı ve 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" fonksiyonunda planlanmasına yönelik yürütmeyi durdurma ve iptal davaları da göz önünde bulundurularak plan kararlarının ilgi (d) Başkanlık Oluru doğrultusunda çalışması başlatılmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında bütüncül olarak ele alınmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir." şeklinde,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nce; 06.11.2024 tarih ve UP2024-27-06 sayılı komisyon kararında;

"-Meri plan yapılaşma şartlarının aşılmaması,

-Teklife konu 3195 ada 43 parselin kuzeyinde yer alan Halkalı Gebze (Marmaray) Banliyö Hattına ilişkin Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı- Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü- DLH Marmaray İstanbul Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması,

"-Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır. " plan notunun eklenmesi,

-1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanırken 23.12.2011 tt.li 1/5000-1/1000 ölçekli Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar Kadıköy Arası Nazım-Uygulama İmar Planındaki "Marmaray Projesi Kapsamında Düzenlenecek Yollar" lejantı dikkate alınarak, teklife konu parselin kuzeyindeki Yakamoz Sokak'm devamlılığının sağlanması amacıyla 10.00 m. en kesitli yol alanı olarak planlanması" şeklinde,

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nce; 04.11.2024 tarih ve 2830 sayılı yazı eki komisyon kararında; "... yeni oluşturulacak planda, fonksiyon ve yapılaşma şartlarına bağlı oluşacak nüfus yoğunluğuna hitap edecek yeterli yeşil alan miktarının bırakılması..." şeklinde,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nce; Planlama alanının Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"na göre "ÖA-4B (Yapay Dolgu) sınırları içerisinde kaldığı belirtilip, söz konusu haritalara ait açıklama raporlarında bir takım önerilerden bahsedilerek "...yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin temel, temel-yapı ve yapı statifi yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı,

iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir...” şeklinde,

Kamulaştırma Şube Müdürlüğü’nce; “...söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerine “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.” plan notu işlenmesi...” şeklinde.

Anadolu Yakası Raylı Sistemler Şube Müdürlüğü’nce; “... Anadolu Yakası Raylı Sistem Hatlarının ihale ve ihale sonrası yapım işleri yürütülmekte olup ilgi yazı eki bilgi paftasında yer alan plan sınırı ile ihale ve yapım işleri devam etmekte olan Raylı Sistem Hatlarımızın herhangi bir etkileşimi bulunmamaktadır...” şeklinde,

İSKİ Genel Müdürlüğü’nce; “...Plan sahasının yakınından 100DF içme suyu hattımız ve 1400BA atık su hattımız geçmekte olup, mevcut altyapı tesislerimiz imar planlarında yol olarak korunmalıdır.

Netice olarak, söz konusu 1/5000 ölçekli imar plan tadilatı teklifi ilgili birimlerce onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce uygun görülmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir. Mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır...” şeklinde,

Kadıköy Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü’nce; “...Parselin demiryoluna komşuluğu sebebiyle DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü’nden de görüş alınması koşulu ile teklifinin uygun olduğuna...” şeklinde,

DLH Marmaray İstanbul Bölge Müdürlüğü’nce; “... söz konusu nazım imar planı teklifi istenilen ada ve parsel ile mevcut Marmaray Projesi CR3 Sözleşmesi PTFA sınırı arasında Yakamoz Sokak olduğu anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda, yapılması talep edilen imar değişikliğinin ve bu değişiklik ile etkilenecek bahse konu ada ve parseldeki taşınmazın CR3 Sözleşmesi kapsamında yapılan imalatlarla olumlu veya olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ancak, söz konusu imar planı değişikliğinden sonra, fiziki bir imalat söz konusu olursa Bölge Müdürlüğümüzün bilgilendirilmesi ve söz konusu parsellerin koordinatları ile birlikte yapılması planlanan imalatlarla ilgili mimari planlar, temel kalıp planı, kazı destek sistemi, v.b. dokümanların temin edilerek Bölge Müdürlüğümüzün görüşünün alınması gerekmektedir...” şeklinde görüş verildiği görülmektedir.

Kurum görüşlerine ilişkin yapılan değerlendirmede;

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce otopark alanlarına ilişkin eklenmesi istenen plan notu ile Kamulaştırma Şube Müdürlüğünce donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılmayacağına ilişkin eklenmesi istenen plan notu, teklif plan notlarının 5. maddesi ile açıklanmayan hususlarda atıfta bulunulan 09.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planında konuya ilişkin hükümler yer aldığından bahse konu hususlara ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce ise söz konusu teklifin 3195 ada 43 parselin bulunduğu yapı adasında 30, 31, 32, 33 ve 41 parsellere ilişkin muhtelif iptal davaları da göz önünde bulundurularak 03.10.2024 tarihli ve 1784696-6970 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda taraflarınca yürütülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyon çalışmaları kapsamında bütüncül olarak ele alınmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

Dava konusu Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada 43 parselin 09.03.2005 t.t’li 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planında çoğunlukla “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda, kısmen de “Kapalı ve Açık Spor Tesis Alanı” nda kalan kısmının iptaline ilişkin İstanbul BİM 4.İdari Dava Dairesinin 22.06.2023 tarih ve 2023/52 E., 2023/842 K. sayılı kararı gereği alınan ilgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda, bahse konu iptal kararındaki gerekçeler dikkate alınarak söz konusu parselin içinde bulunduğu yapı adasındaki meri plan yapılaşma şartlarında (TAKS:0.35, KAKS:2.07, Yençok:15 Kat) “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı” olarak planlanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.” denilerek.

İstanbul BİM 4.İdari Dava Dairesinin 22.06.2023 tarih ve 2023/52 E., 2023/842 K. sayılı iptal kararı gereği plansız konumda kalan Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parsel ile ilişkin ilgi (b) Başkanlık Oluru ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ve ekleri yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı yasa, 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 Ada 43 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklif incelenmiş olup;

Mahkeme kararı dikkate alınarak söz konusu parselin içinde bulunduğu yapı adasındaki meri plan yapılaşma şartları dikkate alınarak planlandığı anlaşıldığından

Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülner ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

**KADIKÖY İLÇESİ, BOSTANCI MAHALLESİ,
3195 ADA, 43 PARSELE İLİŞKİN 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ (2025-164767)**

Yüzölçümü : 1976,17 m²

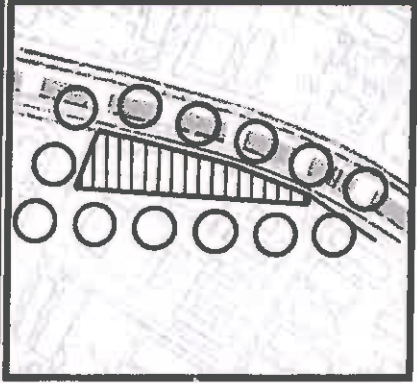
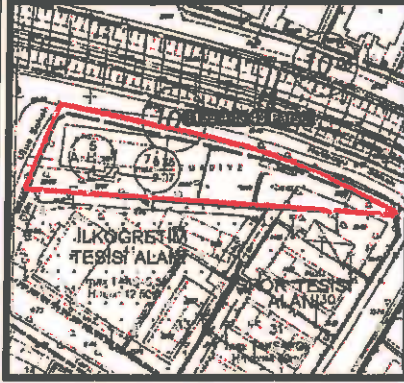
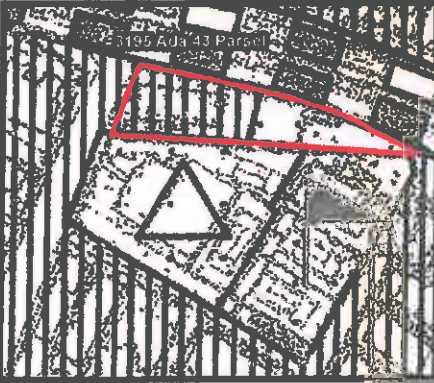
Mülkiyet : Hisseli Şahıs



1/5000 PLAN (İPTAL)

1/1000 PLAN (İPTAL)

TEKLİF 1/5000 PLAN



1/5000 plan durumu (İPTAL): yoğunlukla max. TAKS: 0.35, max. KAKS: 2.07, Yençok: 15 Kat yapılanma şartlarında

“Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda, kısmen “Kapalı ve Açık Spor Tesisi Alanı”

1/1000 plan durumu (İPTAL): yoğunlukla max.TAKS:0.35, max.KAKS:2,07,Yençok: 15 kat yapılaşma şartlarında

“Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”, kısmen “Spor Tesisi Alanı”nda, kısmen de “Yol Alanı”nda,

Teklif 1/5000 plan : yoğunlukla TAKS:0.35 KAKS:2.07 Yençok:15 Kat yapılaşma koşullarında “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”,

Mevcut durum : Z+13 katlı bina bulunmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

- Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parselle ilişkin 09.03.2005 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 11.05.2006 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının parsel yönünden iptaline ilişkin Başkanlığımız aleyhine açılan davada; İstanbul BİM 4.İdari Dava Dairesinin 22.06.2023 tarih ve 2023/52 E., 2023/842 K. sayılı iptal kararı ile “...dava konusu işlemin iptaline” karar verilmiş ve bahse konu iptal kararı Danıştay 6. Dairesi’nin 07.10.2024 tarih ve 2023/6695 E.. 2024/5197 K. sayılı kararı ile kesinleşmiş olup, plansız kalan Bostancı Mahallesi, 3195 ada, 43 parselle ilişkin Müdürlüğümüzce 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanmıştır.
- Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 3195 ada 43 parselin 09.03.2005 t.t’li 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otolyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planında yoğunlukla “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı”nda, kısmen de “Kapalı ve Açık Spor Tesisi Alanı”nda kalmakta iken, konu parsel İstanbul BİM 4.İdari Dava Dairesinin 22.06.2023 tarih ve 2023/52 E., 2023/842 K. sayılı kararı gereği alınan 23.08.2023 tarih ve 2023/S-1645930 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda, bahse konu iptal kararındaki gerekçeler dikkate alınarak söz konusu parselin içinde bulunduğu yapı adasındaki meri plan yapılaşma şartlarında (TAKS:0.35, KAKS:2.07, Yençok:15 Kat) “Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı” olarak planlanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:

44

Tarih:

15.05.2025

Dosya No:

2025/451

KONUNUN ÖZÜ: Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, 10358 Ada 1,2,10,12,13,14 ve 15 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği Teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 14/04/2025 gün ve 2025/175723 sayılı yazısında;

İlgi: a) 22.01.2025 tarih, 239748 sayılı Pendik Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı ve eki 09.01.2025 tarih, 13 sayılı Pendik Belediyesi Meclis kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği dosyası.

b) 20.06.2023 tarih, 6777 sayı ile Müdürlüğümüzde kayıtlı dilekçe ve eki.

c) 19.07.2023 tarih, 6777-S-1151579-1152237 sayılı Başkanlık Oluru.

ç) 05.01.2024 tarih, 2023/11560-11757-163 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

d) 16.05.2024 tarih, 2024/548 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararı.

e) 05.09.2024 tarih, 2024-6450-1592444 sayılı dağıtımli yazımız.

f) 18.04.2024 tarih, S-658863 sayılı İmar Planı Ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi.

TEKLİF: 05.12.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Çınardere, Velibaba, Yayalar ve Ertuğrulgazi Mahallerinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı"nda T1 rumuzlu "Ticaret Alanı"nda kalan Yayalar Mahallesi 10358 Ada 1,2,10,12,13,14 ve 15 parsellerin 20.05.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli "Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, 10358 Ada, 1, 2,10, 12, 13, 14 Ve 15 Parseller, 10357 Ada 8,9 Parseller, 10357 Ada 7,10 Parsellerin Bir Kısım Ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin" Nazım İmar Plan Değişikliği doğrultusunda K2 rumuzlu "Konut Alanı" olarak planlanmasına yönelik Pendik Belediye Başkanlığınca hazırlanan ve 09.01.2025 tarih,13 sayılı Pendik Belediyesi Meclis kararı ile aynen uygun bulunan 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği Teklifi 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14.maddeleri uyarınca gereğinin yapılması talebi ile ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir.(Ek-1)

MÜLKİYET BİLGİLERİ: Teklife konu alanda yer alan parsellere ilişkin Başkanlığımız ortak kullanımında olan Webtapu sisteminde yapılan sorgulamaya göre;

-10358 ada 1 parselin 994.55 m² yüzölçümlü,10358 ada 2 parselin 912.24 m² yüzölçümlü hisseli şahıs ve İBB mülkiyetinde olduğu,

-10358 ada 10 parselin 2216.35 m² yüzölçümlü hisseli şahıs, Maliye Hazinesi ve İBB mülkiyetinde olduğu,

-10358 ada 12 parselin 410.63 m² yüzölçümlü,10358 ada 13 parselin 274.62 m² yüzölçümlü, 10358 ada 14 parselin 295.21 m² yüzölçümlü ve 10358 ada 15 parselin 323.54 m² yüzölçümlü İBB mülkiyetinde olduğu,

-Ayrıca 10358 ada 1, 2 ve 10 parsellere ait "Yayalar 119 parsel bu parsel üzerindeki krokisinde gösterilen duvar ve evin tecavüzü vardır." şeklinde, 10358 ada 1,10,12,13,14,15 parsellere ait "Dosyasında Saklı Listede Gösterildiği Üzere Tapu Tahsis Belgesi Şerhi 12/12/1984" şeklinde beyanın bulunduğu görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız ortak kullanımındaki 2022 yılı uydu görüntüsüne göre bahse konu parsellerin çoğunlukla yapılaşmış ve konut kullanımında, çok az bir kısmının da yol kullanımında olduğu görülmektedir. (Ek-3)

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM: Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi 10358 ada 1, 2, 10, 12, 13, 14, 15 parsellerin;

1/5000 ölçekli planlardaki durumu;

-16.12.2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi Çınardere Mahallesi İle Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı kapsamında parsellerin çoğunluğunun T1 rumuzlu "Ticaret Alanı"nda kalmakta ve söz konusu parsellerin bir kısmının 12.05.2017 t.t'li 1/5000 ölçekli Ankara Caddesi İle Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı Değişikliğinden etkilenmekte iken;

- 20.05.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Çınardere Mahallesi ile Velibaba, Yayalar ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar planı kapsamında K2 rumuzlu "Konut Alanı" olarak planlandığı, 12.05.2017 t.t'li 1/5000 ölçekli Ankara Caddesi İle Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı Değişikliğinden etkilendiği için plan değişikliği üzerine bilgi amaçlı Raylı Sistem Hattı güzergahı çizildiği anlaşılmış olup,

"1-Plan onama sınırı, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi 10358 ada 1, 2, 10, 12, 13, 14, 15 parseller, 10357 ada 8,9 parseller, 10357 ada 7 ,10 parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.

2-Plan onama sınırı içerisindeki alan, K2 rumuzlu "Konut Alanı"dır.

3-K2 rumuzlu Konut Alanlarında yoğunluk 500 ki/ha, Hmaks:30.50 m olup, K2 rumuzlu alanlar için belirtilmemiş hususlarda meri imar planı şartları geçerlidir.

4-Plan değişikliği onama sınırından geçen raylı sistem hattına ilişkin Anadolu Yakası Raylı Sistem Şube Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

5-Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınacak ve önerilen tedbirlere uyulacaktır.

6-Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanacak ve raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

6-Açıklanmayan hususlarda 16.12.2011 t.t'li 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi Çınardere Mahallesi İle Yayalar, Velibaba Ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı, 12.05.2017 t.t'li 1/5000 ölçekli Ankara Caddesi İle Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı Değişikliği plan hükümleri ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir" şeklinde plan hükümleri getirilmiştir.

1/1000 ölçekli planlardaki durumu;

-05.12.2012-17.01.2014-15.04.2023 t.t.'li 1/1000 ölçekli Pendik, Çınardere, Yayalar, Velibaba, Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Değişiklikleri kapsamında da Yayalar Mahallesi 10358 ada 1, 2, 10, 12, 13, 14, 15 parsellerin T1 rumuzlu "Ticaret Alanı" fonksiyonu olarak düzenlendiği,

"T1 rumuzlu Ticaret Alanları"na ilişkin;

Genel Hükümler Başlığı altında;

"1.35. T, T1 ve plan notlarının 1.21 nolu maddesinde belirtilen alanlarda meri plandaki yapılaşma koşullarının aşılmaması koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda özel eğitim tesisi (yüksek öğrenim hariç), özel sağlık tesisi, özel kültürel tesisi, özel yurt, özel kreş, özel anaokulu fonksiyonları yer alabilir." şeklinde,

Özel Hükümler Başlığı altında;

"2.2.2.1. T1 rumuzlu ticaret alanlarında maks TAKS= 0.40 olup; 500 m²'ye kadar olan parsellerde KAKS= 1.25 500 m² ile 1000m² ye kadar olan parsellerde KAKS= 1.50 1000 m² ve üzeri parsellerde KAKS= 1.75 olarak uygulama yapılacaktır. maks H= 30.50 m. (Mania planı kriterlerini aşmamak kaydıyla)

2.2.5. T ve T1 ticaret alanlarında, bu plandan önceki planlara göre ruhsat almış ve ruhsata uygun olarak yapılaşmış faaliyetine devam eden yapıların, tevsii yapılmaması, çevre kirliliğine yol açmaması ve ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla ekonomik ömürlerini tamamlayana kadar mevcudiyetini sürdürebilir." şeklinde plan hükümlerinin yer aldığı görülmektedir. (Ek-4, Ek-5)

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (a) yazı eki 09.01.2025 tarih, 13 sayılı sayılı İlçe Meclis kararında İmar Komisyonunun "... Yayalar Mahallesi 10358 Ada, 1,2,10,12,13,14 ve 15 Parseller İlişkin 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği 20.05.2024 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığından ... uygun görülmüştür" şeklindeki 2025/22 sayılı raporunun Komisyondan geldiği şekliyle kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği ifade edilmiştir. (Ek-6)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: İlgi (a) yazı ekinde yer alan kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün

26.09.2024 tarih, E.1109736 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-7)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün

02.10.2024 tarih, E. 1783867 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-8)

Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün

08.10.2024 tarih, E.1745614 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-9)

Emlak Şube Müdürlüğü'nün

18.10.2024 tarih, E.1760866 sayılı yazısı

Olumlu Görüşü (Ek-10)

Anadolu Yakası Raylı Sistemler Şube Müdürlüğü'nün

11.10.2024 tarih, E.1801119 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-11)

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün

21.11.2024 tarih, E.2154392 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-12)

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün

24.10.2024 tarih, 1964298 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-13)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgi (a) yazı eki plan açıklama raporunun "Amaç ve Kapsam" bölümünde söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin gerekçesinin;

"Yayalar Mahallesi, 10358 ada, 1, 2, 10, 12, 13, 14 ve 15 parseller, 10357 ada 8, 9 parseller, 10357 ada 7, 10 parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alana ilişkin 16.12.2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli

Pendik İlçesi Çınardere Mahallesi İle Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı kapsamında T1 rumuzlu "Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalan parsellerin "Konut Alanı"na alınmasına yönelik ilgililerinin talebine istinaden 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi uyarınca İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 20.05.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır.

İlgili mevzuatlar gereğince söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında T1 Rumuzlu Ticaret Alanı olarak planlanmış olan Yayalar Mah. 10358 ada 1, 2, 10, 12, 13, 14, 15 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır." şeklinde açıklandığı görülmektedir.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: İlgili (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin;

-17.01.2014 t.t'li 1/1000 ölçekli Pendik, Çınardere, Yayalar, Velibaba, Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı ait G22B11A2A rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı,

-“ Yayalar Mah. 10358 Ada 1, 2, 10,12, 13, 14, 15 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” başlığının yer aldığı, Gösterim başlığı altında “Plan Değişikliği Onama Sınırı”, “Konut Alanı”, “Demiryolu Koruma Kuşağı”, “Demiryolu (Metro) Hattı” lejantlarının eklendiği,

-Teklif plan değişikliği ile Yayalar Mah. 10358 ada 1,2,10,12,13,14 ve 15 parsellerin T1 rumuzlu "Ticaret Alanı" fonksiyonu iptal edilerek K2 rumuzlu Konut Alanı fonksiyonunun düzenlendiği, 12.05.2017 onay tarihli 1/5000 ölçekli Ankara Caddesi İle Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı Değişikliğinden etkilendiği için plan değişikliği üzerine bilgi amaçlı Raylı Sistem Hattı güzergahı çizildiği, teklif plan değişikliğine yönelik aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir.

“1-Plan değişikliği onama sınırı Yayalar Mah. 10358 ada 1,2,10,12,13,14 ve 15 parselleri kapsamaktadır.

2- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan K2 rumuzlu Konut Alanıdır.

3-Konut alanı otopark ihtiyacı yürürlükteki Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirtilen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanında karşılanacaktır.

4-Plan Değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alanlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

5-İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

6-Açıklanmayan hususlarda meri imar planı hükümleri geçerlidir.”

DEĞERLENDİRME: Konuya ilişkin yapılan incelemede; **daha önce** 16.12.2011 t.t'li 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi Çınardere Mahallesi İle Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı kapsamında T1 rumuzlu "Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalan muhtelif parsellerin "Konut Alanı"na alınmasına yönelik ilgililerinin ilgi (b) talebine istinaden ilgi (c) Başkanlık Oluru doğrultusunda 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce hazırlanarak, (ç) yazımız ekinde değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (d) kararı ile uygun bulunarak 1/5000 ölçekli plan paftaları ve plan açıklama raporu 20.05.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

İlgi (e) yazımız ile dağıtımı yapılan 20.05.2024 t.t'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 24.09.2024-23.10.2024 tarihleri arasında Başkanlığımızda askıya çıkarılmış ve herhangi bir itiraz bulunmayan 1/5000 ölçekli plan değişikliği kesinleşmiştir.

Bu defa, 05.12.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli “Çınardere, Velibaba, Yayalar ve Ertuğrulgazi Mahallerinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı”nda T1 rumuzlu “Ticaret Alanı”nda kalan Yayalar Mahallesi 10358 Ada 1,2,10,12,13,14 ve 15 parsellerin 20.05.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli “Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, 10358 Ada, 1, 2,10, 12, 13, 14 Ve 15 Parseller, 10357 Ada 8,9 Parseller, 10357 Ada 7, 10 Parsellerin Bir Kısım Ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin” Nazım İmar Plan Değişikliği doğrultusunda K2 rumuzlu “Konut Alanı” olarak planlanmasına yönelik Pendik Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği Teklifi ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir.

Teklif konu Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi 10358 ada 1, 2, 10, 12, 13, 14, 15 parseller meri planlar yönünden incelendiğinde;

-Meri 05.12.2012-17.01.2014-15.04.2023 t.t.'li 1/1000 ölçekli Pendik, Çınardere, Yayalar, Velibaba, Ertuğrulgazi Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Değişiklikleri kapsamında;

“T1 rumuzlu Ticaret Alanları”na ilişkin;

Genel Hükümler Başlığı altında;

"1.35. T, T1 ve plan notlarının 1.21 nolu maddesinde belirtilen alanlarda meri plandaki yapılaşma koşullarının aşılmaması koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda özel eğitim tesisi (yüksek öğrenim hariç), özel sağlık tesisi, özel kültürel tesisi, özel yurt, özel kreş, özel anaokulu fonksiyonları yer alabilir." şeklinde,

Özel Hükümler Başlığı altında;

"2.2.2.1. T1 rumuzlu ticaret alanlarında maks TAKS= 0.40 olup; 500 m²'ye kadar olan parsellerde KAKS= 1.25 500 m² ile 1000m² ye kadar olan parsellerde KAKS= 1.50 1000 m² ve üzeri parsellerde KAKS= 1.75 olarak uygulama yapılacaktır. maks H= 30.50 m. (Mania planı kriterlerini aşmamak kaydıyla)

2.2.5. T ve T1 ticaret alanlarında, bu plandan önceki planlara göre ruhsat almış ve ruhsata uygun olarak yapılaşmış faaliyetine devam eden yapıların, tevsii yapılmaması, çevre kirliliğine yol açmaması ve ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla ekonomik ömürlerini tamamlayana kadar mevcudiyetini sürdürebilir." şeklinde plan hükümlerinin yer aldığı,

"K2 Rumuzlu Konut Alanları"na ilişkin;

"2.1.2.1. K2 konut alanlarında maks TAKS = 0.40 olup; 300 m²'ye kadar olan parsellerde KAKS= 1.25 300 m² ile 1000 m²'ye kadar olan parsellerde KAKS= 1.50 1000 m² ile 3000 m²'ye kadar olan parsellerde KAKS= 1.75 3000 m² ve üstü parsellerde KAKS=2.00 olarak uygulama yapılacaktır. Maks H= 30.50 m. (Mania planı kriterlerini aşmamak kaydıyla)

2.1.2.2. K2 konut alanlarında 1000 m² den küçük parsellerin tevhide sonucu oluşacak ya da net parsel alanının en az 1.5 katı büyüklüğünde mevcut yapılaşma var ise; 1000 m² ile 2000 m² ye kadar olan parsellerde KAKS= 2,00 2000 m² ile 3000 m² ye kadar olan parsellerde KAKS= 2,25 3000 m² ve üstü parsellerde KAKS= 2,50 olarak uygulama yapılacaktır. Maks H= 30.50 m. (Mania planı kriterlerini aşmamak kaydıyla)" şeklinde plan hükümlerinin yer aldığı görülmektedir.

Teklif ile;

- Yayalar Mahallesi 10358 Ada 1,2,10,12,13,14 ve 15 parsellerin K2 rumuzlu Konut Alanı olarak düzenlendiği,

- Teklif plan değişikliğine yönelik plan notlarının 6. maddesinde "Açıklanmayan hususlarda meri imar planı hükümleri geçerlidir." şeklinde plan hükmünün yer aldığı,

- Yapılan düzenleme ile yaklaşık 5426 m²'lik alanın K2 rumuzlu Konut Alanına alınmasıyla ve meri planda yer alan 2.1.2.2 nolu plan hükmüne göre birleştirilerek uygulama yapılması durumunda ((5426x 2.50=13565 m²) / (35 m²)) yaklaşık 387 kişi kalıcı nüfus gelebileceği,

- Teklifin Pendik Belediye Başkanlığınca 20.05.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli "Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, 10358 Ada, 1, 2,10, 12, 13, 14 Ve 15 Parseller, 10357 Ada 8,9 Parseller, 10357 Ada 7,10 Parsellerin Bir Kısım Ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin" Nazım İmar Plan Değişikliği doğrultusunda "K2 rumuzlu "Konut Alanı" olarak planlanmasına yönelik hazırlandığı görülmektedir.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliğine ilişkin alınan kurum görüşleri incelendiğinde; İSKİ Genel Müdürlüğü'nce;

"Plan değişikliği sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Plan değişikliği alanının içerisinde Ø300MMB atıksu şebeke hattımız geçmektedir. Hatlarımızın geçtiği güzergah en az 5 metre İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak ayrılmalı, hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar planları ile yol harici farklı bir fonksiyona alınması halinde ise hatlarımız deplase edilmelidir. Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen altyapı tesislerimizin bulunması halinde, bu tesislerin deplase bedellerinin karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanması ve ilgisince hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

Yapılacak çalışmalar esnasında, işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, Belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerinin bulunması halinde bu tesislere zarar verilmemeli, uygulamanın her aşamasında İdaremiz görüşlerinin alınması için koordine sağlanmalıdır. Yapılacak plan tadilatında mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır.

Netice olarak; söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde İdaremizce uygun görülmektedir" şeklinde,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce;

"Planlama Alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"na göre; "UA-Uygun Alanlar" lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır... Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin

etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli U. İ. Plan teklifine ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir" şeklinde,

Kamulaştırma Şube Müdürlüğüne;

"Söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine **"İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz."** şeklinde plan notu işlenmesi gerekmektedir" şeklinde,

Emlak Şube Müdürlüğüne;

"...yazınızda belirtilen Yayalar Mahallesi, 10358 ada 1, 2, 10, 12, 13, 14, 15 parsellere ilişkin tarafınızca hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine konu edilen alanda bulunan ve hissedarı olduğumuz 10358 ada 1-2-10 sayılı parseller ile 10358 ada 12-13-14-15 sayılı parsellerin tamamı Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetindedir.

Dolayısıyla, ilgili mevzuat ve arazi kısıtları ile alanın özelliği, statüsü, planlama esasları ve ilkeleri doğrultusunda Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazlarının değer kaybına uğratılmadan fonksiyonel kullanımının sağlanması açısından 20.05.2024 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararlarına uygun olarak tarafınızca hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ilkesel olarak uygun mütalaa edilmiş..." şeklinde,

Anadolu Yakası Raylı Sistemler Şube Müdürlüğüne;

"...Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama İmar Plan değişikliği teklifi plan notlarına **"Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alanlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz."** plan notunun eklenmesi ve imar planlarının onaylanması halinde, söz konusu parsellerde yapılacak herhangi bir uygulama öncesinde mimari projelerin Müdürlüğümüze sunularak görüş alınması hususunda gereğini..." şeklinde,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne;

"...Meri 20.05.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Yayalar Mah.10358 ada 1- 2-10-12-13-14 ve 15 parseller 10357 ada 8-9 parseller 10357 ada 7-10 parsellerin Bir Kısımı ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliğinin plan notlarında; "2-Plan onama sınırı içerisindeki alan, K2 rumuzlu "Konut Alanı"dır. 3-K2 rumuzlu Konut Alanlarında yoğunluk 500 ki/ha, Hmaks:30.50 m olup, K2 rumuzlu alanlar için belirtilmemiş hususlarda meri imar planı şartları geçerlidir." denilmekte olup ayrıca bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin ana planı olan 16.12.2011 onaylı 1/5000 ölçekli Pendik ilçesi Çınardere Mahallesi ile Yayalar, Velibaba ve Ertuğrulgazi Mahalleleri'nin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı plan notlarında "Bu planda gösterilenler dışında kalan araç ve yaya yolları, küçük yeşil alanlar, parklar, çocuk bahçeleri, açık otoparklar, anaokulları, teknik altyapı tesisleri, sosyal-kültürel alanlar vb. donatı alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında düzenlenecektir. " hükmü yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. ... (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde (a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır. ... (7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır. " denilmektedir. Bu kapsamda ilgili mevzuat hükümlerine göre ilgi yazıya konu Uygulama İmar Planı Değişikliği ile yaklaşık 470 kişi ilave nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması gerektiği değerlendirilmektedir.

İlgi yazıya konu imar planı değişikliğini kapsayan alanda Müdürlüğümüzce yürütülmekte olan yeni bir plan çalışması bulunmamakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasının yukarıda bahsi geçen tespit ve değerlendirmelerimiz ile ilgili kurum görüşleri, üst ölçekli plan kararları, plan iptal gerekçeleri, yakın çevre meri plan yapılaşma koşulları, donatı dengesi, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları dikkate alınarak yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükteki diğer ilgili kanun ve yönetmelikler doğrultusunda hazırlanması..." şeklinde,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne;

"KARAR:....

- Meri imar planına uygun olarak gerekli yola terk işlemlerinin bedelsiz yapılması,

- Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden teklif Konut Alanının ± 0.00 kotu altında ve üstünde cephe aldığı imar yollarından min. 5.00m çekme mesafesi bırakılması,

-"Konut Alanı otopark ihtiyacı yürürlükteki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanında karşılanacaktır." plan notunun eklenmesi gerekmektedir." şeklinde görüş verildiği,

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliğine yönelik ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında yapılan incelemede;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin;

Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkilerine ilişkin 6. Maddesinin;

- "(2)...Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliklilik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır..." şeklinde hüküm bulunduğu,

İmar planı değişikliklerine ilişkin 26. Maddesinin;

"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

"(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz."

"(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde (a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır."

"(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." şeklinde hükümlerin ve,

Planların Sunulması' başlıklı 31. Maddesinin;

- 4. Fıkrası kapsamında;

İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır." şeklinde hüküm bulunduğu görülmektedir.

Sonuç olarak;

Pendik Belediye Başkanlığınca 20.05.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı ifade edilen ve ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen teklif plan değişikliği ile;

• Yayalar Mahallesi 10358 Ada 1,2,10,12,13,14 ve 15 parsellerin K2 rumuzlu Konut Alanı olarak düzenlendiği,

• Teklif plan değişikliğine yönelik plan notlarının 6. maddesinde "Açıklanmayan hususlarda meri imar planı hükümleri geçerlidir." şeklinde plan hükmünün yer aldığı,

• Yapılan düzenleme ile yaklaşık 5426 m²'lik alanın K2 rumuzlu Konut Alanına alınmasıyla ve meri planda yer alan 2.1.2.2 nolu plan hükmüne göre birleştirilerek uygulama yapılması durumunda bölgeye kalıcı nüfus gelebileceği, gelecek kalıcı nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı,

• Teklife konu alanda yer alan ve hisseli şahıs, İBB, Maliye mülkiyetinde olan parsellere yönelik; şahısların muvaffakatlarının bulunmadığı, Emlak Şube Müdürlüğünce olumlu görüş verildiği, ancak Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığından görüş alınmadığı,

• Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce;

"Konut Alanı otopark ihtiyacı yürürlükteki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanında karşılanacaktır." şeklinde plan notunun eklenmesi talep edildiği, teklif plan değişikliğine 3 nolu plan notu olarak eklendiği,

• Anadolu Yakası Raylı Sistemler Şube Müdürlüğünce;

"Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alanlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz" şeklinde plan notunun eklenmesi talep edildiği, teklif plan değişikliğine 4 nolu plan notu olarak eklendiği,

• Kamulaştırma Müdürlüğünce;

"İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz" şeklinde plan notunun eklenmesi talep edildiği, teklif plan değişikliğine 5 nolu plan notu olarak eklendiği,

• Teklifin Pendik Belediye Başkanlığınca 20.05.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli "Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, 10358 Ada, 1, 2,10, 12, 13, 14 Ve 15 Parseller, 10357 Ada 8,9 Parseller, 10357 Ada 7,10 Parsellerin Bir Kısım Ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin" Nazım İmar Plan Değişikliği

doğrultusunda "K2 rumuzlu "Konut Alanı" olarak planlanmasına yönelik hazırlandığı görülmektedir. " denilerek.

İlgi (a) yazı eki 09.01.2025 tarih, 13 sayılı ilçe meclis kararı ile aynen uygun bulunan Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, 10358 Ada 1,2,10,12,13,14 ve 15 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği Teklifi yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunu 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine ve 5747 sayılı yasanın 3. maddesinin 3.fıkrasına göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, 10358 ada 1-2-10-12-13-14 ve 15 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli UİP tadilatı teklifi incelenmiş olup; 20.05.2024 onanlı 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, 10358 Ada, 1, 2, 10, 12, 13, 14 Ve 15 Parseller, 10357 Ada 8, 9 Parseller, 10357 Ada 7, 10 Parsellerin Bir Kısmı Ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin Nazım İmar Plan Değişikliği doğrultusunda hazırlandığından teklifin İlçesinden geldiği şekliyle kabulü **Komisyonumuzca uygun** görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülner ŞİMŞEK
Üye

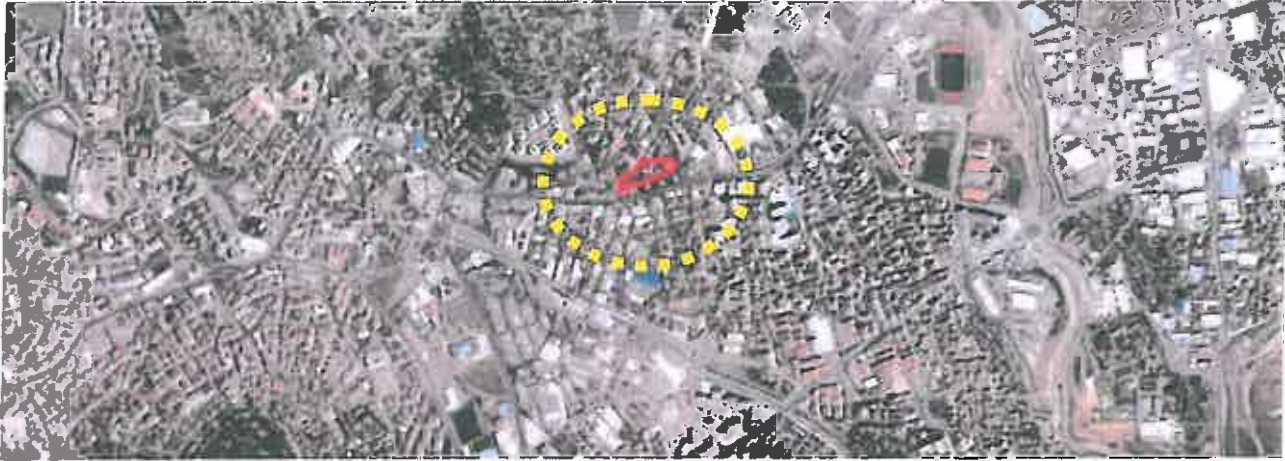
Muhammet ÇAKIR
Üye

Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, 10358 Ada 1,2,10,12,13,14 ve 15 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği Teklifi (2025-175723)

Yüzölçümü: P.D.O.S içerisindeki alan yaklaşık - 5426 m²

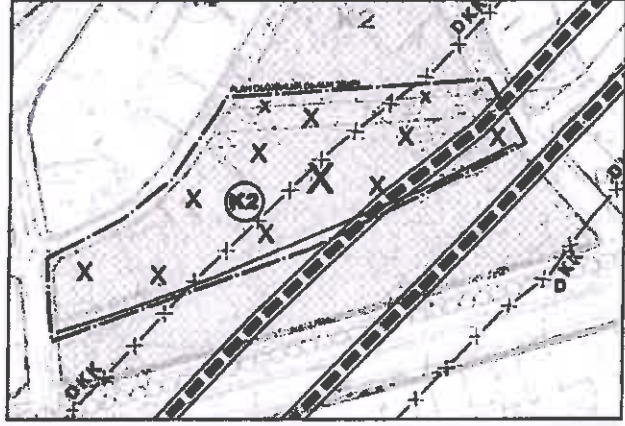
451

Mülkiyet: Pendik Belediyesi +Hisseli Şahıs +Maliye



05.12.2012-17.02.2014-25.09.2020 TT.'Lİ 1/1000 PLAN ve DEĞİŞİKLİKLERİ

1/1000 TEKLİF PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



DEĞERLENDİRME:

Pendik Belediye Başkanlığınca 20.05.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı ifade edilen ve ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen teklif plan değişikliği ile;

- Yayalar Mahallesi 10358 Ada 1,2,10,12,13,14 ve 15 parsellerin K2 rumuzlu Konut Alanı olarak düzenlendiği,
- Teklif plan değişikliğine yönelik plan notlarının 6. maddesinde "Açıklanmayan hususlarda meri imar planı hükümleri geçerlidir." şeklinde plan hükmünün yer aldığı,
- Yapılan düzenleme ile meri planda T1 rumuzlu Ticaret Alanında kalan yaklaşık 5426 m²'lik alanın meri planda yer alan 2.1.2.2 nolu plan hükmüne göre birleştirilerek uygulama yapılması durumunda ((5426x 2.50=13565 m²) / (25 m²)) yaklaşık 542 kişi kalıcı nüfus getireceği, ve gelecek kalıcı nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı,
- Teklife konu alanda yer alan ve hisseli şahıs, İBB, Maliye mülkiyetinde olan parsellere yönelik; şahısların muvaffakatlarının bulunmadığı, Emlak Şube Müdürlüğüne olumlu görüş verildiği, ancak Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığından görüş alınmadığı,
- Ulaşım Planlama Sube Müdürlüğüne;

"Konut Alanı otopark ihtiyacı yürürlükteki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanında karşılanacaktır." şeklinde plan notunun eklenmesi talep edildiği, teklif plan değişikliğine 3 nolu plan notu olarak eklendiği,

• Anadolu Yakası Raylı Sistemler Şube Müdürlüğüne; "Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alanlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz." şeklinde plan notunun eklenmesi talep edildiği, teklif plan değişikliğine 4 nolu plan notu olarak eklendiği,

• Kamulaştırma Müdürlüğüne;

"İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklinde plan notunun eklenmesi talep edildiği, teklif plan değişikliğine 5 nolu plan notu olarak eklendiği,

• Teklifin Pendik Belediye Başkanlığınca 20.05.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli "Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, 10358 Ada, 1, 2,10, 12, 13, 14 Ve 15 Parseller, 10357 Ada 8,9 Parseller, 10357 Ada 7,10 Parsellerin Bir Kısımı Ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin" Nazım İmar Plan Değişikliği doğrultusunda "K2 rumuzlu "Konut Alanı"



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:

45

Tarih:

15.05.2025

Dosya No:

2025/472

KONUNUN ÖZÜ: Pendik, Şeyhli Mah., 10248 Ada, 2 Parselin Bir Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 14/04/2025 gün ve 2025-175627 sayılı yazısında;

İlgi: a) 22.01.2025 tarih, E-239759 sayılı Pendik Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı ve ekleri ile İlçe Belediye Meclisi'nin 09.01.2025 tarih, 2025/15 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan dosyası.

b) 18.04.2024 tarih, S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi

TEKLİF: 15.02.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Pendik Şeyhli Bölgesi Uygulama İmar Planında "K1 Rumuzlu Konut Alanı"nda kalan Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesi, 10248 Ada, 2 parselin bir kısmının "Trafo Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik İlgilisince hazırlanan ve 09.01.2025 tarih ve 2025/15 sayılı İlçe Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi, 5216 sayılı Yasanın 7/b ve 14. Maddeleri uyarınca değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talebi ile ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MÜLKİYET: Tapu Sorgulama Sistemine göre;

10248 Ada, 2 parselin; 3002,96 m² yüzölçümlü, Kat İrtifakının kurulduğu "Hisseli Şahıs" mülkiyetinde olduğu görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 uydu görüntüsüne göre; 10248 Ada, 2 parselin bir kısmında iki adet blok yapının bulunduğu, teklife konu kısmının ise boş olduğu görülmektedir. (Ek-3)

PLANLARDAKİ DURUM: 10248 Ada, 2 parselin teklife konu kısmının;

25.04.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi Şeyhli Bölgesi Nazım İmar Planı ile 15.02.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Pendik Şeyhli Bölgesi Uygulama İmar Planında "K1 Rumuzlu Konut Alanı"nda kaldığı, 15.02.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Planda "K1 Rumuzlu Konut Alanı" fonksiyonuna ilişkin olarak Plan Hükümlerinde;

"2.1.2.1 K1 rumuzlu konut alanlarında TAKS:0.40 olup; Emsal: 1.15, Mania Planı kriterlerini aşmamak kaydıyla Hmaks:30.50 m'dir.

Ancak, bu alanlarda tevhit veya imar parseli oluşturularak elde edilen;

- 300 m2 - 1000 m2 arası olan parsellerde emsal: 1.40
- 1000 m2 - 3000 m2 arası olan parsellerde emsal: 1.50
- 3000 m2 üstü parsellerde emsal: 1.65 olarak uygulama yapılacaktır.

2.1.2.2. K1 rumuzlu konut alanlarında 1000 m2'den küçük parsellerin bir araya gelerek tevhibi sonucu oluşacak;

- 1000 m2'den büyük parsellerde emsal: 1.65
- 2000 m2'den büyük parsellerde emsal: 1.75
- 3000 m2'den büyük parsellerde emsal: 1.90 olarak uygulanacaktır." ifadelerinin yer aldığı görülmektedir. (Ek-4,5)

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (a) yazı eki 09.01.2025 tarih ve 2025/15 sayılı Meclis kararı ile "...Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Pendik İlçesi, Şeyhli Mah. 10248 Ada 2 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında teklif edilen trafo alanının, 10248 ada 2 parselde onaylı mimari projedeki trafo yeri olarak ayrılan kısma kaydırılmasıyla tadilen uygun görülmüştür." şeklindeki 2025/14 sayılı İmar Komisyonu Raporunun Oybirliği ile kabul edildiği görülmektedir. (Ek-6)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün,

25.09.2024 tarih, E-1075231 sayılı yazısı

Şartlı Olumlu Görüşü (Ek-7)

Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün,

17.09.2024 tarih, E-2024.1675145 sayılı yazısı

Görüşü (Ek-8)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün,

18.09.2024 tarih, E-2024.168954 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-9)

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün,

31.10.2024 tarih, E-2024.1997647 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-10)

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin alınan kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda sıralanmaktadır:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği gerekçesinden Plan Açıklama Raporunun "6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" başlığı altında;

"... Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü, Varlık yönetimi Daire Başkanlığı tarafından 06.08.2024 tarihli Kamulaştırma Kararı konulu yazısında; "AYEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin faaliyetleri kapsamında bulunan, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Şeyhli mahallesi 10248 ada 2 parsel no.lu taşınmazın 47,77 m²'lik kısmının kamulaştırılmasına yönelik" karar alınmıştır. Ayrıca; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesinin 3. Bendinde belirtildiği gibi; "Uygulama İmar Planlarında bölgenin ihtiyacına yönelik trafo gibi sosyal ve teknik alt yapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması Nazım İmar Planlarına aykırılık teşkil etmez." denilmektedir. Pendik İlçesinin giderek artan nüfus yoğunluğunun getirdiği elektrik tüketiminin artmasından dolayı yeni trafo alanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Trafo ihtiyacını karşılamak için AYEDAŞ talebi doğrultusunda kamu yararı gözetilerek söz konusu planlama alanı olan 10248 ada 2 parselin bir kısmı "Trafo Alanı" olarak planlanmıştır" şeklinde bahsedilmektedir.

TEKLİF PLAN VE PLAN NOTLARI: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde;

-15.02.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Pendik Şeyhli Bölgesi Uygulama İmar Planının G22B06C1D paftasında Şeyhli (Süluntepe) Mahallesi, 10248 Ada, 2 parselin yaklaşık 44 m² yüzölçümlü kısmının "Plan Değişikliği Onama Sınırı" içerisine alınarak "Trafo Alanı"na alındığı, 09.01.2025 tarih ve 2025/15 sayılı İlçe Meclis kararı doğrultusunda söz konusu "Trafo Alanı"nın iptal edilerek parselin batı sınırına bitişik bir şekilde aynı yüzölçümü ile kaydırıldığı,

-Lejant ve Plan Notları Bölümünde "İstanbul İli, Pendik İlçesi Şeyhli Mahallesi 10248 Ada 2 Parselin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği" başlığı altında "Plan Değişikliği Onama Sınırı", "Trafo Alanı" lejantlarının gösterildiği ve Plan Notları'nın,

"1. Plan Değişikliği Onama Sınırı Pendik İlçesi Şeyhli Mahallesi G22B06C1D Pafta 10248 Ada 2 parselin bir kısmını kapsamaktadır.

2. Plan Değişikliği Onama Sınırı içerisindeki alan Trafo Alanı olarak planlanmıştır.

3. İmar planında donatı olarak ayrılan alanlar kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

4. Açıklanmayan hususlarda meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir." şeklinde olduğu görülmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ: Pendik İlçesi, Şeyhli (Süluntepe) Mahallesi, 10248 Ada, 2 Parselin Bir Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. (AYEDAŞ) yazısı ekinde İlçe Belediyesine iletildiği ve 09.01.2025 tarih, 2025/15 sayılı İlçe Meclis kararı ile tadilen uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talebi ile ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletildiği,

1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri incelendiğinde;

İSKİ Genel Müdürlüğüne;

"Plan değişikliği sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Mezkûr alana ait mevcut içmesuyu, atık su ve yağmursuyu tesislerimizi gösterir veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftadaki her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli ve yol olarak korunmalıdır.

Netice olarak; söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde İdaremizce uygun görülmektedir." denildiği,

Kamulaştırma Şube Müdürlüğünce;

“...Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir.” denildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce;

- Planlama alanının, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”na göre; “UA-Uygun Alanlar” lejantlı sınırlar içerisinde kaldığı belirtilerek,

“....Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması, “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları” ve “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli U. İ. Plan tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” denildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce;

“...Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesi, 10248 ada 2 parselin bir kısmının Konut Alanı fonksiyonunun iptal edilerek (44 m²) Trafo Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde; yoldan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden trafo alanının yoldan çekme mesafesinin meri plandaki çekme mesafeleri dikkate alınarak düzenlenmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş verildiği,

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği incelendiğinde;

- Teklif plan açıklama raporunda gerekçe olarak, “...Pendik İlçesinin giderek artan nüfus yoğunluğunun getirdiği elektrik tüketiminin artmasından dolayı yeni trafo alanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Trafo ihtiyacını karşılamak için AYEDAŞ talebi doğrultusunda kamu yararı gözetilerek söz konusu planlama alanı olan 10248 ada 2 parselin bir kısmı “Trafo Alanı” olarak planlanmıştır.” denildiği,

- Söz konusu gerekçe doğrultusunda 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği ile Pendik İlçesi, Şeyhli (Süluntepe) Mahallesi, 10248 Ada, 2 parselin yaklaşık 44 m² yüzölçümlü kısmının “Trafo Alanı”na alındığı, 09.01.2025 tarih ve 2025/15 sayılı İlçe Meclis kararı doğrultusunda söz konusu “Trafo Alanı”nın iptal edilerek parselin batı sınırına bitişik bir şekilde aynı yüzölçümü ile kaydırıldığı,

Teklif plan değişikliğine yönelik ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında yapılan incelemede;

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “Uygulama İmar Planı” başlıklı 24. Maddesinde; “...(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.” denildiğinden, teklif kapsamında yapılan düzenlemenin 1/5000 ölçekli meri plan kararlarını etkilemediği,

Sonuç olarak;

İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgenin trafo ihtiyacının karşılanması amacıyla hazırlanan teklif ile;

- 15.02.2013 t.t.’li 1/1000 ölçekli Pendik Şeyhli Bölgesi Uygulama İmar Planında “K1 Rumuzlu Konut Alanı”nda kalan Pendik İlçesi, Şeyhli (Süluntepe) Mahallesi, 10248 Ada, 2 parselin yaklaşık 44 m² yüzölçümlü kısmının “Trafo Alanı”na alındığı, 09.01.2025 tarih ve 2025/15 sayılı İlçe Meclis kararı doğrultusunda söz konusu “Trafo Alanı”nın iptal edilerek parselin batı sınırına bitişik bir şekilde aynı yüzölçümü ile kaydırıldığı,

- Teklife konu Trafo Alanının “...10248 ada 2 parselde onaylı mimari projedeki trafo yeri olarak ayrılan kısma kaydırılmasıyla tadilen uygun görülmüştür.” şeklindeki İlçe Meclis kararı doğrultusunda, 10248 Ada, 2 parselden geçen Sıddık Sokağın doğusundan batısına kaydırıldığı, Sıddık Sokağın ise fiili durumda bulunduğu ancak meri 1/1000 ölçekli Planda Konut Alanında kaldığı, ayrıca ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen onaylı bir Mimari Projenin bulunmadığı, yalnızca Trafo yerini gösteren Vaziyet Planı örneğinin iletildiği, (Ek-11)

-İSKİ Genel Müdürlüğünün teklife ilişkin şartlı olumlu görüşünün, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü ile Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün şartlı görüşünün bulunduğu görülmekte olup,

-Teklifin 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilemediği, bölgedeki donatı alanının artırılmasına yönelik olduğu değerlendirilmektedir” denilerek.

İlgi (a) yazı eki 09.01.2025 tarih ve 2025/15 sayılı İlçe Meclis Kararı alınarak iletilen, Pendik İlçesi, Şeyhli (Süluntepe) Mahallesi, 10248 Ada, 2 Parselin Bir Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde iletilmekte olup, yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki Yasalar ve Yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Yasanın 7-b ve 14. Maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesi, 10248 ada 2 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli UİP tadilatı teklifi incelenmiş olup;
İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgenin trafo ihtiyacının karşılanması amacıyla hazırlandığından teklifin İlçesinden geldiği şekliyle kabulü **Komisyonumuzca uygun** görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülner ŞİMŞEK
Üye

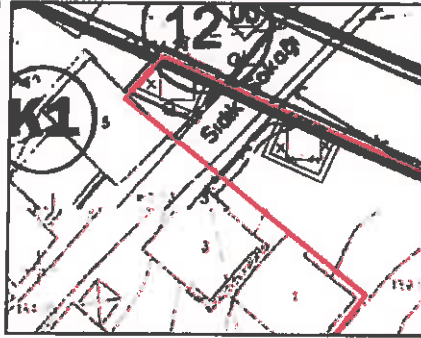
Muhammet ÇAKIR
Üye



MERİ 1/5000 PLAN

MERİ 1/1000 PLAN

TEKLİF 1/1000 PLAN



Meri 1/5000 Plan durumu : K1 Rumuzlu Konut Alanı
Meri 1/1000 Plan durumu : K1 Rumuzlu Konut Alanı
Teklif 1/1000 Plan : Trafo Alanı

DEĞERLENDİRME

İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgenin trafo ihtiyacının karşılanması amacıyla hazırlanan teklif ile;

- 15.02.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Pendik Şeyhli Bölgesi Uygulama İmar Planında "K1 Rumuzlu Konut Alanı"nda kalan Pendik İlçesi, Şeyhli (Süluntepe) Mahallesi, 10248 Ada, 2 parselin yaklaşık 44 m² yüzölçümlü kısmının "Trafo Alanı"na alındığı, 09.01.2025 tarih ve 2025/15 sayılı İlçe Meclis kararı doğrultusunda söz konusu "Trafo Alanı"nın iptal edilerek parselin batı sınırına bitişik bir şekilde aynı yüzölçümü ile kaydırıldığı,

- Teklife konu Trafo Alanının "...10248 ada 2 parselde onaylı mimari projedeki trafo yeri olarak ayrılan kısma kaydırılmasıyla tadilen uygun görülmüştür." şeklindeki İlçe Meclis kararı doğrultusunda, 10248 Ada, 2 parselden geçen Sıddık Sokağın doğusundan batısına kaydırıldığı, Sıddık Sokağın ise fiili durumda bulunduğu, ancak meri 1/1000 ölçekli Planda Konut Alanında kaldığı, ayrıca ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen onaylı bir Mimari Projenin bulunmadığı, yalnızca Trafo yerini gösteren Vaziyet Planı örneğinin iletilmesi, (Ek-11)

- İSKİ Genel Müdürlüğünün teklife ilişkin şartlı olumlu görüşünün, Ulaştırma Planlama Şube Müdürlüğü ile Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün şartlı görüşünün bulunduğu görülmekte olup,

- Teklifin 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilemediği, bölgedeki donatı alanının artırılmasına yönelik olduğu değerlendirilmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:

46

Tarih:

15.05.2025

Dosya No:

2025/340-439

KONUNUN ÖZÜ: Sarıyer İlçesi, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 10/03/2025 gün ve 2025/ sayılı yazısında;

İlgi: a) 10.06.2010 tarihli ve TN:3581103 sayılı Başkanlık Oluru.

b) 08.12.2011 tarihli ve TN:4901175 sayılı Başkanlık Katına yazımız.

c) Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2013 tarihli ve 887 sayılı Kararı.

ç) Planlama Şube Müdürlüğü'nün 11.11.2013 tarihli ve 2013/BN:23620 sayılı yazısı eki Şişli Belediye Başkanlığı'nın 20.09.2013 gün ve 471 sayılı yazısı ve eki Şişli Belediye Meclisinin 06.06.2013 tarihli ve 147 sayılı Kararı ve ekleri.

ç) Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2015 tarihli ve 106 sayılı Kararı.

d) Danıştay Altıncı Dairenin 13.12.2022 tarihli ve 2021/10535 sayılı Kararı.

e) Danıştay Altıncı Dairenin 04.10.2021 tarihli ve 2022/11196 sayılı Kararı.

g) Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesinin 23.02.2022 tarihli ve 2021/1660 sayılı Kararı.

ğ) Sarıyer Belediye Başkanlığının 07.09.2023 tarihli ve 160278 sayılı yazısı.

g) 01.11.2023 tarihli ve 2023.1744244 sayılı yazımız.

ı) 24.02.2025 tarihli ve 2025.402517 sayılı Başkanlık Oluru.

ğ) 25.02.2025 tarihli ve 2025.406637 sayılı kurum görüş talep yazımız.

İlgi (a) Başkanlık Oluru doğrultusunda, o tarihte Şişli İlçesi sınırları içinde yer alan Maslak ve Huzur mahallelerinin bir kısmını kapsayan 307 ha'lık alanda 1/5000 Ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmış, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri birlikte değerlendirilerek, 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı (meri 1/5000 plan) çalışmaları tamamlanarak ilgi (b) yazımız ile 3194 sayılı kanun, 5216 sayılı kanun ve diğer yürürlükteki ilgili mevzuat hükümlerince değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve ilgi (c) Meclis Kararı ile aynen uygun görülerek 13.04.2013 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Devamında, 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlanan, ilgi (ç) yazı eki, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı teklifi, değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve ilgi (d) Meclis Kararı ile tadilen uygun görülerek 17.01.2015 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Ancak süreç içerisinde; "17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planının Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 1 ada, 131 sayılı parsel yönünden iptali" istemiyle açılan davada; Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesinin 07.01.2022 tarihli Esas No: 2021/1660, Karar No: 2022/46 sayılı kararı ile "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiş olup söz konusu karar Danıştay Altıncı Dairenin ilgi (e) kararı ile kesinleşmiştir. Yine "17.10.2016 tarihinde askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 2 pafta, 1 ada 131 parsel yönünden iptali" istemiyle açılan davada; İstanbul 3. İdare Mahkemesinin Esas No: 2017/309, Karar No: 2018/30 sayılı kararı ile "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiş olup söz konusu karar Danıştay Altıncı Dairenin ilgi (f) kararı ile kesinleşmiştir.

İlgi (e) ve ilgi (f) Mahkeme kararlarında özetle; 1/1000 ölçekli uygulama imar planının "Genel Hükümler" başlığı altındaki plan hükümlerine ilave edilen ibarelerle "özel sağlık tesisleri" ile "özel sosyal ve kültürel tesisler" kullanımlarının ticaret alanında yapılması olanağının kaldırılması, ayrıca planın "Uygulama Hükümleri" üst başlığı altında yer alan "Ticaret Alanları" bölümüne ilave edilen ibarelerle 1500 m2 den büyük (T1 ve T2) ticaret alanı fonksiyonlu alanlarda uygulama yapılan alanın %20'si kreş, çocuk oyun alanı, yeşil alan, sağlık tesisi, otopark, yol olarak kamuya bedelsiz terk edilmek şartıyla emsalinin brüt parsel üzerinden kullanılması olanağının üst ölçekli nazım imar planı hükümleri hilafına kaldırılması yönleriyle plan hiyerarşisine uyulmaması nedeniyle hukuka aykırı bulunarak dava konusu düzenlemenin iptaline hükmedildiği belirtilmektedir.

İlgi (g) mahkeme kararı ile de "... her ne kadar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 1 ada, 131 sayılı parsel bazında uyumsuzluk çıkarılmış ise de Dairemizce plan hiyerarşisine aykırı bulunarak

iptaline karar verilen plan hükümlerinin ilgili olduğu fonksiyonlar bakımından planın bütününe yönelik etkiler doğuracağı açıktır " denildiği görülmektedir.

Devamında, Sarıyer Belediye Başkanlığı'nın, ilgi (ğ) yazısı ile özetle; "Mahkeme kararları doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planının bütüncül bir şekilde 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planına uygun olarak yeniden planlanarak revize edilmesi gerekliliği ortaya çıktığı..." denilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas kurum görüşümüz talep edilmiş, ilgi (h) yazımız ile görüşümüz iletilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Genel Hükümler Madde5(2) de; "Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. " denilmekte olup, bu süreçte 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli Maslak Ve Çevresi Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanmadığı görülmektedir.

Yine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Genel Hükümler Madde5(2) devamında .. ".... Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir" denildiğinden, ilgi (e), (f) ve (g) Mahkeme kararları gereğinin yapılmamış olması sebebiyle plan bölgesindeki imar sürecinin sekteye uğraması ve söz konusu mahkeme kararlarının gereğinin biran önce yerine getirilmesi ve sorunun giderilmesi amacıyla, mahkeme kararına konu plan notlarının yeniden düzenlenerek plansızlık sorununun Başkanlığımızca çözülmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak plansızlık durumunun çözülmesi ve uygulamada doğabilecek sorunların giderilmesi kapsamında, ilgi (e), (f) ve (g) Mahkeme kararları doğrultusunda yeniden plan yapma gerekliliği ortaya çıkan planlama alanında ilgi (i) Başkanlık Oluru alınarak plan çalışmalarına başlanmış, plan çalışmaları kapsamında ilgi (i) yazımız ile ilgili kurumlardan talepleri, projeleri ve yatırımları hakkında görüş istenmiş ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun ilgili maddelerine göre Sarıyer İlçesi, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği çalışması Müdürlüğümüzce hazırlanmıştır. " denilerek.

İlgi (i) Başkanlık Oluru ve ilgili mevzuat, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları kapsamında hazırlanan Sarıyer İlçesi, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi, yazımız ekinde iletilmekte olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KONUNUN ÖZÜ: Sarıyer İlçesi, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 14/04/2025 gün ve 2025/ sayılı yazısında;

- İlgi: a) Danıştay Altıncı Dairenin 13.12.2022 tarihli ve 2021/10535 sayılı Kararı.
b) Danıştay Altıncı Dairenin 04.10.2021 tarihli ve 2022/11196 sayılı Kararı.
c) Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesinin 23.02.2022 tarihli ve 2021/1660 sayılı Kararı.
ç) 24.02.2025 tarihli ve 2025.402517 sayılı Başkanlık Oluru.
d) 25.02.2025 tarihli ve 2025.406637 sayılı kurum görüş talep yazımız.
e) 11.03.2025 tarihli ve 522206 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisine takdim yazımız.

İlgi (a), (b) ve (c) Mahkeme kararları doğrultusunda yeniden plan yapma gerekliliği ortaya çıkan planlama alanında plansızlık durumunun çözülmesi ve uygulamada doğabilecek sorunların giderilmesi kapsamında, ilgi (ç) Başkanlık Oluru alınarak plan çalışmalarına başlanan Sarıyer İlçesi, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi ilgi (e) yazımız ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir. Bu süreçte, ilgi (d) yazımız ile ilgili kurumlardan (38 adet) talep etmiş olduğumuz görüşler, tarafımıza iletilmiştir. " denilerek.

Bu kapsamda, ilgili kurumlardan (38 adet) tarafımıza iletilen görüşler ve ilgi (e) yazımız ile iletilen Sarıyer İlçesi, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi dosyası birleştirilerek, 3194 ve 5216 sayılı yasa ve ilgili yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Sarıyer İlçesi, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu teklifi incelenmiş olup;

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün yazısı eki Mahkeme kararları doğrultusunda

“Bu alanlarda; ilgili bakanlık, kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmak ve ilgili yasalar doğrultusunda plan yapımına ait esaslara dair yönetmelikte belirlenen gerekli hükümlere uymak ve bulunduğu adanın yapılaşma şartlarını aşmamak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre “özel eğitim tesisleri”, “özel sağlık tesisleri”, “özel katlı otopark” ve “özel sosyal-kültürel tesisler” yapılabilir.

“1500 m2’den büyük parsellerde uygulama yapılan alanın %20’si “kreş, çocuk oyun alanı, yeşil alan, sağlık alanı, sağlık tesisi, otopark, yol” olarak kamuya bedelsiz terk edilmek şartıyla emsali brüt parsel üzerinden kullanılacaktır.”

Şeklinde plan notlarına ilişkin düzenleme yapılması

Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülناصر ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

340-439

Sarıyer İlçesi, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi



Danıştay Altıncı Dairenin 13.12.2022 tarihli ve 2021/10535 sayılı Kararı, Danıştay Altıncı Dairenin 04.10.2021 tarihli ve 2022/11196 sayılı Kararı ve Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesinin 23.02.2022 tarihli ve 2021/1660 sayılı Kararı doğrultusunda 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planının bir kısım plan notlarının iptaline karar verilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Genel Hükümler Madde5(2) de; "Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar." denilmekte olup, bu süreçte 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanmadığı görülmektedir.

Mahkeme kararlarının gereğinin yapılmamış olması sebebiyle plan bölgesindeki imar sürecinin sekteye uğraması ve söz konusu mahkeme kararlarının gereğinin biran önce yerine getirilmesi ve sorunun giderilmesi amacıyla, mahkeme kararına konu plan notlarının yeniden düzenlenerek plansızlık sorununun Başkanlığımızca çözülmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Plansızlık durumunun çözülmesi ve uygulamada doğabilecek sorunların giderilmesi kapsamında, söz konusu Mahkeme kararları doğrultusunda yeniden plan yapma gerekliliği ortaya çıkan planlama alanında 24.02.2025 tarihli ve 2025.402517 sayılı Başkanlık Oluru alınarak plan çalışmalarına başlanmış, plan çalışmaları kapsamında 25.02.2025 tarihli ve 2025.406637 sayılı yazımız ile ilgili kurumlardan talepleri, projeleri ve yatırımları hakkında görüş istenmiş ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun ilgili maddelerine göre Sarıyer İlçesi, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği çalışması Müdürlüğümüzce tamamlanmıştır.

24.02.2025 tarihli ve 2025.402517 sayılı Başkanlık Oluru ve ilgili mevzuat, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları kapsamında hazırlanan Sarıyer İlçesi, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.

vll



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:
47
Tarih:
15.05.2025
Dosya No:
2025/436

KONUNUN ÖZÜ: Silivri İlçesi, 1/5000 ölçekli Selimpaşa Kavaklı ve Ortaköy TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı Çalışması.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 14/04/2025 gün ve 2025/ sayılı yazısında;

- İlgi: a) Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2013 tarihli ve 1367 sayılı Kararı.
b) Silivri Belediye Başkanlığının 01.07.2022 tarihli ve 1413850 sayılı yazısı.
c) 01.09.2022 tarihli ve 1322938 sayılı Başkanlık Oluru.
ç) 10.11.2022 tarihli ve 1722451 sayılı yazımız.
d) 07.04.2023 tarihli ve 590238 sayılı yazımız.
e) Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2023 tarihli ve 738 sayılı Kararı.
f) İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 2024/2509 Sayılı Mahkeme Kararı.
g) 19.03.2025 tarihli ve 596754 sayılı Başkanlık Oluru.

17.12.2012 tasdik tarihli Silivri ilçesi Selimpaşa, Ortaköy ve Kavaklı TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı'na yapılan tüm itirazlar sonucunda Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (a) Kararı ile "Silivri İlçesi, Selimpaşa, Ortaköy ve Kavaklı TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup, 1/5000 ölçekli planın daha önceki planlardaki yapılaşma değerleri, bölgede yapılan imar uygulamaları dikkate alınarak revizyonunun hazırlanması, 1/5000 ölçekli plan revize edilinceye kadar meri 1/1000 ölçekli planlar doğrultusunda uygulama yapılması" karara bağlanmış ancak planlama alanı içinde mikrobölgeleme zemin etüdü çalışması eksik olduğu için söz konusu revizyon çalışması tamamlanamamıştır.

Daha sonra Silivri Belediye Başkanlığının ilgi (b) yazısında ilçe sınırları içerisinde 15.469 hektar alanda İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun 23.03.2022 tarihinde onaylandığı, bu sebeple belirtilen alan içerisinde İmar Planı Revizyon çalışmalarının yapılmasına ihtiyaç olduğu belirtilerek söz konusu alana ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının ivedilikle yapılması talep edilmiştir. Bu amaçla mikrobölgeleme zemin etüdü çalışmalarının tamamlandığı mahallelerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlamak amacıyla ilgi (c) Başkanlık Oluru alınmıştır.

İlgi (c) Başkanlık Oluru doğrultusunda çalışmasına başlanılan ve ilgi (ç) yazımız ile kurum ve kuruluş görüşleri talep edilen 1/5000 ölçekli Selimpaşa Ortaköy ve Kavaklı TEM Otoyolu Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı Teklifi karar alınmak üzere ilgi (d) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (e) Kararı ile tadilen uygun bulunarak, NİP-341030847 PİN Numarasıyla 15.07.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Daha sonra söz konusu plana açılan dava kapsamında tarafımıza iletilen ilgi (f) Mahkeme Kararı ile 15.07.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Silivri İlçesi Selimpaşa, Ortaköy ve Kavaklı TEM Otoyolu Güneyi Revizyon Nazım İmar Planının iptal edildiği bilgisi tarafımıza iletilmiş olup söz konusu mahkeme kararı gereği 1/5000 ölçekli Silivri İlçesi Selimpaşa, Ortaköy ve Kavaklı TEM Otoyolu Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içinde ilgi (g) Başkanlık Oluru doğrultusunda Müdürlüğümüzce tekrar plan çalışmalarına başlanmıştır" denilerek.

Sonuç olarak ilgi (g) Başkanlık Oluru ve kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Selimpaşa Ortaköy ve Kavaklı Mahallelerinin TEM güneyinde kalan kısmını kapsayan alanda Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli Selimpaşa Ortaköy ve Kavaklı TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı teklifi yazımız ekinde iletilmekte olup, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Silivri İlçesi, 1/5000 ölçekli Selimpaşa Kavaklı ve Ortaköy TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı
teklifi incelenmiş olup;
Müdürlüğünden geldiği şekliyle
Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülner ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

1/5000 ÖLÇEKLİ SELİMPAŞA KAVAKLI ORTAKÖY NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ

Yüzölçümü: 2775 ha.



17.12.2012 tasdik tarihli Silivri ilçesi Selimpaşa, Ortaköy ve Kavaklı TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı'na yapılan tüm itirazlar sonucunda Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2013 tarihli ve 1367 sayılı Kararı gereği hazırlanması gereken ancak bölgede mikrobölgeleme zemin etüdü olmaması sebebiyle yapımı ertelenmiştir.

Silivri Belediye Başkanlığının 01.07.2022 tarihli ve 1413850 sayılı yazısında ilçe sınırları içerisinde 15.469 hektar alanda İmar Planlarına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun 23.03.2022 tarihinde onaylandığı, bu sebeple belirtilen alan içerisinde İmar Plan Revizyon çalışmalarının yapılmasına ihtiyaç olduğu belirtilerek söz konusu alana ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının ivedilikle yapılması talep edilmiştir. Bu amaçla mikrobölgeleme zemin etüdü çalışmalarının tamamlandığı mahallelerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlamak amacıyla 25.03.2021 tarihli ve TN: 383390 sayılı Başkanlık Oluru alınmıştır. Başkanlık oluru doğrultusunda üst ölçekli planlar ve kurum görüşleri doğrultusunda Selimpaşa Ortaköy ve Kavaklı Mahallelerinin TEM güneyinde kalan kısmını kapsayan alanda 1/5000 ölçekli Selimpaşa Ortaköy Kavaklı TEM Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmış ve 15.07.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Daha sonra söz konusu plana açılan davalar kapsamında İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 2024/2509 Sayılı Mahkeme Kararı ile 15.07.2023 onaylı 1/5000 ölçekli Silivri İlçesi Selimpaşa, Ortaköy ve Kavaklı TEM Otoyolu Güneyi Revizyon Nazım İmar Planının iptal edildiği bilgisi tarafımıza iletilmiş olup söz konusu mahkeme kararı gereği 1/5000 ölçekli Silivri İlçesi Selimpaşa, Ortaköy ve Kavaklı TEM Otoyolu Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içinde 19.03.2025 tarihli ve 596754 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda Müdürlüğümüzce tekrar plan çalışmalarına başlanmış ve Selimpaşa Ortaköy ve Kavaklı Mahallelerinin TEM güneyinde kalan kısmını kapsayan alanda 1/5000 ölçekli Selimpaşa Ortaköy Kavaklı TEM Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

Handwritten signature and initials.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:
48
Tarih:
15.05.2025
Dosya No:
2025/441

KONUNUN ÖZÜ: 1/5000 ölçekli Silivri İlçesi, Yenimahalle Nazım İmar Planı Çalışması.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 14/04/2025 gün ve 2025/195576 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Silivri Belediye Başkanlığının 27.01.2025 tarihli ve E-18360723-121.02-2071584 sayılı yazısı.
b) 01.09.2022 tarihli ve 1322938 sayılı Başkanlık Oluru.
c) 12.11.2024 tarihli ve 2043095 sayılı yazımız.

Silivri Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısında; 05.03.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Silivri Merkez Ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı ve 26.07.2021 tasdik tarihli Silivri Merkez Yakın Çevresi Taşkın Alanı Bölgesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kalan alanlarda meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılmak istenen imar uygulamalarında imar mevzuatı değişikliği sebebiyle karşılaşılan sorunlar, Boğluca Deresi ve yan kollarına ait ıslah çalışmalarının tamamlanmış olması ile taşkın riskinin azaltılmış olması, taşkın alanı nedeniyle yapı yasaklı alan içerisindeki mevcut meskun yerleşim alanlarındaki kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılamaması gibi sorunların çözüme kavuşabilmesi maksadıyla, söz konusu bölgenin genelinde 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının ivedilikle yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu bölgede, daha önce mikrobölgeleme çalışması yapılan alan sınırları içerisinde güncelliğini yitirdiği için yenilenmesi gereken alanları da barındıran bölgenin bütünsel olarak değerlendirilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarının Müdürlüğümüzce başlatılması amacıyla ilgi (b) Başkanlık Oluru alınmıştır.

İlgi (b) Başkanlık Oluru kapsamında Silivri ilçesi Yenimahalle idari sınırlarının 26.07.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Silivri Merkez ve Yakın Çevresi Taşkın Alanı Nazım İmar Planı sınırları dışında kalan kısmında plan çalışmalarına başlanmış, bu kapsamda ilgi (c) yazımız ile kurum ve kuruluşlardan görüş talep edilmiş, cevaben gelen kurum ve kuruluşların görüşleri, üst ölçekli planlar, ilgili yasal mevzuat ve planlama ilkeleri gözetilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır. ” denilerek.

Sonuç olarak ilgi (b) Başkanlık Oluru ve Kurum ve Kuruluş görüşleri doğrultusunda Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli Silivri Yenimahalle Nazım İmar Planı teklifi yazımız ekinde iletilmekte olup, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Silivri İlçesi, 1/5000 ölçekli Yenimahalle Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup;

Müdürlüğünden geldiği şekliyle kabulü

Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raporör

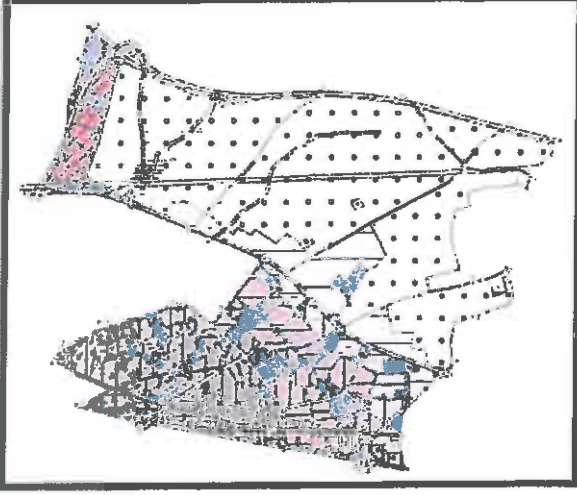
Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülner ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

**1/5000 ÖLÇEKLİ SİLİVRİ YENİMAHALLE
NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ****Yüzölçümü: 1624 ha.**

05.03.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Silivri Merkez Ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı ve 26.07.2021 tasdik tarihli Silivri Merkez Yakın Çevresi Taşkın Alanı Bölgesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kalan alanlarda meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapılmak istenen imar uygulamalarında imar mevzuatı değişikliği sebebiyle karşılaşılan sorunlar, Boğluca Deresi ve yan kollarına ait ıslah çalışmalarının tamamlanmış olması ile taşkın riskinin azaltılmış olması, taşkın alanı nedeniyle yapı yasaklı alan içerisindeki mevcut meskun yerleşim alanlarındaki kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılamaması gibi sorunların çözüme kavuşabilmesi maksadıyla daha önce mikrobölgeleme çalışması yapılan alan sınırları içerisinde güncelliğini yitirdiği için yenilenmesi gereken alanları da barındıran bölgenin bütünsel olarak değerlendirilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarının yapılması için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarının Müdürlüğümüzce başlatılması amacıyla 01.09.2022 tarihli ve 1322938 sayılı Başkanlık Oluru kapsamında Silivri ilçesi Yenimahalle idari sınırlarının 26.07.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Silivri Merkez ve Yakın Çevresi Taşkın Alanı Nazım İmar Planı sınırları dışında kalan kısmında plan çalışmalarına başlanmış ve kurum ve kuruluşların görüşleri, üst ölçekli planlar, ilgili yasal mevzuat ve planlama ilkeleri gözetilerek Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

2 ✓ h v



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

**İMAR VE BAYINDIRLIK-TARIM, ORMAN,
HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ KOMİSYONU**

Rapor No:
49
Tarih:
15.05.2025
Dosya No:
2025/483

KONUNUN ÖZÜ: Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada, 95 ve 96 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Kurum Görüşü İle Birlikte Yeniden Değerlendirilmek Üzere **KOMİSYON İNCELEMESİ:** Planlama Şube Müdürlüğü'nün 14/04/2025 gün ve 2024-1342746 sayılı yazısında;

İlgi: a) 23.12.2022 tarih, 14202 sayı ile Müdürlüğümüzde kayıtlı dilekçe ve eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi dosyası.

b) 14.07.2024 tarih, 2022-14202-4595 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

c) 16.05.2024 tarih, 570 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

ç) 13.06.2024 tarih, 2024.1034636 sayılı dağıtımli yazımız.

d) 29.07.2024 tarih, 1945292 sayılı Silivri Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısı.

e) 18.04.2024 tarih, S/658863 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi.

TALEP: İlgi (a) dilekçe ile; 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Silivri İlçesi Çeltik, Seymen, Büyükkılıçlı, Büyüksinekli, Fener Köyleri ile Küçükkılıçlı ve Yolçatı Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar fonksiyonunda yer alan Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada 95 parsel ile Tarım Dışı Çalışma Alanı fonksiyonunda yer alan 3268 ada 96 parselin, E:0.80 yapılaşma koşullarında Sanayi Alanı fonksiyonuna alınmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi gereği için tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu teklif plan değişikliği ilgi (b) yazımız ile değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir (Ek-1).

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (c) kararı ile "Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada, 95 ve 96 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup; teklife ilişkin İlçe Belediye Başkanlığının güncel görüşü alındıktan sonra değerlendirilmek üzere Müdürlüğüne iadesi... uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlanmış olup, konu gereği için ilgi (ç) yazımız ile gereği için Silivri Belediye Başkanlığına, bilgi için ilgisine iletilmiştir. (Ek-2)

İlgi (ç) yazımıza cevaben iletilen Silivri Belediye Başkanlığının plan değişikliği teklifinde sakınca bulunmadığı yönündeki ilgi (d) yazısı ile teklif plan değişikliği pafta ve raporları, meri mevzuat hükümleri ve ilgi (e) Başkanlık Genelgesi kapsamında yeniden değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.

MÜLKİYET BİLGİSİ: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WebTapu uygulaması (webtapu.tkgm.gov.tr) üzerinden yapılan incelemede; Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada 95 parselin 6198.83 m² yüzölçümünde, şirket mülkiyetinde olduğu ve 24.04.2018 tarihinde satış yoluyla edinildiği (eski 109 parsel), 02.04.2021 tarihinde "3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek.1 Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi" ile ada-parcel bilgilerinin düzeltildiği, ana taşınmaz niteliğinin "Tarla" olduğu, tapuda "Tarım Reformu Genel Müdürlüğü" adına 15.05.2023 tarihli "Parsel Yolçatı Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz." beyanı ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü adına 27.05.2020 tarihli "Bu parsel Büyük Ova Koruma Alanındadır. Tarih:06/05/2020, Sayı:1181935" beyanının bulunduğu,

Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada 96 parselin 4462.64 m² yüzölçümünde, şirket mülkiyetinde olduğu ve 06.10.2016 tarihinde satış yoluyla edinildiği (eski 110 parsel), 02.04.2021 tarihinde "3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek.1 Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi" ile ada-parcel bilgilerinin düzeltildiği, ana taşınmaz niteliğinin "1 adet tek katlı fabrika binası, 1 adet 3 katlı idari bina ve arsası" şeklinde olduğu, tapuda "Tarım Reformu Genel Müdürlüğü" adına 15.05.2023 tarihli "Parsel Yolçatı Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz" beyanının bulunduğu görülmektedir. (Ek-3)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 yılı uydu görüntüsü ve 2019 yılı panoramik sokak görüntüleri üzerinden yapılan incelemede; plan değişikliğine konu Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada 95 parselin üzerinde herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı, 3268 ada 96 parselin üzerinde ise bir adet idari bina ile fabrika yapılarının bulunduğu görülmektedir. (Ek-4)

MERİ PLANLARDAKİ DURUM: 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Silivri İlçesi Çeltik, Seymen, Büyükkılıçlı, Büyüksinekli, Fener Köyleri ile Küçükkılıçlı ve Yolçatı Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin Nazım İmar Planında Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada 95 parselin "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" fonksiyonunda; 3268 ada 96 parselin ise "Tarım Dışı Çalışma Alanı" fonksiyonunda yer aldığı görülmektedir.

Söz konusu planın plan notlarında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar"a ilişkin olarak;

"16.1.Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar: Bu alanlarda meri 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlara" ilişkin plan notu geçerlidir. Tarım alanlarında yapılacak tarım veya hayvancılığa yönelik yapılarda köy yerleşik alanına mesafesi, köy yerleşik alanına etkileri, hakim rüzgar yönü, oluşturacağı koku veya atıkların önlenmesi açısından gereken tedbirlerin alınması hususlarında ilgili kurumlardan (İl Tarım Müdürlüğü, İBB Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü ve Silivri Belediye Başkanlığı vb.) uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.",

"Tarım Dışı Çalışma Alanı"na ilişkin olarak ise;

"11.Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt yapılmasına ilişkin yürürlükteki yönetmelik ve genelge doğrultusunda hazırlanacak olan jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve haritaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Risk Yönetimi ve Jeolojik ve Jeoteknik Etütler Daire Başkanlığı'na onaylanmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılamaz.1/1000 ölçekli planlara esas yerleşime uygunluk haritaları köy yerleşik alanı dışında kalan konut ve tarım dışı çalışma alanları için hazırlanacak olup tarım alanlarında zemin etüd raporu hazırlanarak İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünden uygun görüş alındıktan sonra 1/100.000 ölçekli planda verilen hükümlere göre uygulama yapılacaktır...

14.6.2. Tarım Dışı Çalışma Alanı (TDÇA): Bu alanlarda; içerisinde tarım, hayvancılık, orman ürünlerinin ve su kaynaklarının işlendiği, kurutulduğu, paketlenildiği, depolandığı ve bunun gibi işlemlerin yapılabildiği ve tarım ve hayvancılık faaliyetlerinde kullanılan alet, makine, tesisatların tamir edildiği atölyeler ve tesis alanlarıdır. Bu alanlarda Emsal:0.25'i ve yükseklik iki katı geçemez. Ancak yasal mevzuat açısından ruhsata tabi veya izinlendirilmiş olmak şartıyla yapılaşmış olup halen faaliyetine devam eden imalat ve depolama birimlerinden, ruhsat koşullarını aşmamak üzere kendi parseli dışında tevsii yapılmaması ve ilave yapı yapılmaması, insan ve çevre sağlığı açısından risk oluşturmaması ileri teknoloji kullanılması, ilgili kurumların olumlu görüşü alınması koşulları ile ekonomik ömürlerini tamamlayıncaya kadar faaliyetlerine devam edebilirler." şeklinde hükümler bulunmaktadır. (Ek-5)

Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada 95 parseli kapsayan alanda Başkanlığımızca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı, 3268 ada 96 parselin ise 12.05.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Silivri İlçesi Fener Mahallesi Yerleşik Alanı Uygulama İmar Planında "E:0.25" yapılaşma koşullarında "Tarım Dışı Çalışma Alanı" fonksiyonunda kaldığı,

Söz konusu planın plan notlarında "Tarım Dışı Çalışma Alanı"na ilişkin olarak;

"6.Tarım Dışı Çalışma Alanları Uygulama Hükümleri

6.1.Tarım Dışı Çalışma Alanlarında (TDÇA); tarım, hayvancılık, orman ve su ürünlerinin işlendiği, kurutulduğu, paketlenildiği, depolandığı ve bunun gibi işlemlerin yapılabildiği, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinde kullanılan alet, makine ve tesisatların bakım ve tamirinin yapıldığı tesisler yapılabilir.

6.2.Bu imar planı ile getirilmiş plan hükümleri yeni yapılacak yapılar için geçerlidir. Tarım dışı çalışma alanlarında imar planının onayından önce yapılmış olan ve imar planına esas halihazır haritalarda işlenmiş bulunan mevcut yapılar için bahçe mesafesi ve yapı yüksekliği şartı aranmaz.

6.3.Tarım Dışı Çalışma Alanlarında halihazırda mevcut olan ve faaliyetine devam eden imalat ve depolama tesisleri ilave yapı yapılmaması, çevre sağlığı açısından risk oluşturmaması ve ilgili kurumların olumlu görüşü alınması koşuluyla mevcut halleri ile işletme ruhsatı verilerek ekonomik ömürleri doluncaya kadar faaliyetlerine devam ederler.

6.4.Tarım Dışı Çalışma Alanında yeni yapılacak yapılar için Emsal:0.25, Yapı Yüksekliği (Yençok) 2 kat ve Yapı Nizamı Ayrıktır. Yol cephesinde bahçe mesafesi 10 m., komşu ve arka bahçe mesafesi 5 m.dir. Yapı Emsalinin tamamı zemin katta kullanılabilir. Bahçe mesafeleri yol genişleme rezerv alanı olduğundan bu alan içinde giriş-çıkış kapıları, bekçi ve kontrol kulübeleri vb. geçici ve sökülüp takılabilen yapılar dışında yapı yapılamaz.

6.5.Tarım Dışı Çalışma Alanlarında ifraz şartı: Bu alanlarda ifraz sonucu elde edilecek parsellerin yüzölçümü 5000 m²'den, ön cephesi 30 m.'den parsel derinliği 40 m.'den az olamaz." hükümlerinin yer aldığı görülmektedir. (Ek-6)

İlgi (a) yazı eki plan değişikliği teklifine konu parsellerin 15.06.2009-25.04.2012 t.t.'li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ve değişikliğinde "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" fonksiyonunda yer aldığı ve plan notlarında,

"...Mutlak Tarım Alanları (Sulu ve kuru mutlak, özel ürün ve dikili tarım alanları): Bu alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapılarda maks E:0.15'tir. Ancak hayvancılık dışı tarımsal amaçlı yapılarda

yapıların toplam inşaat alanı 10.000 m²'yi, hayvancılık amaçlı (ağıl, kümes, ve ahır gibi) yapılarda ise toplam inşaat alanı 15.000 m²'yi hiçbir koşulda aşamaz...

Mutlak ve Marjinal Tarım Alanlarında Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir, Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik'te tanımlanan tarımsal ve hayvancılık amaçlı entegre yapılar yapılamaz. Bu alanlarda 20.000 m²'den küçük olan parsellerde yapı yapılamaz, yukarıda verilen yapılaşma hükümleri 20.000 m²'den büyük parseller için geçerlidir. Zorunlu olarak yapılması gereken müstemilatların toplam alanı 250 m²'yi aşamaz, müstemilatlar emsal hesabına dahildir. Mutlak tarım ve marjinal tarım alanlarında emsal değerine dahil edilmek, bağımsız bölüm oluşturmamak ve konut ve ticaret birimi olarak gösterilmemek şartı ile sökülüp - takılabilir elemanlarla bekçi evi veya tarım işçilerinin kalacağı alanlar yapılabilir. Bu alanların tek başlarına projelendirilmelerine veya yapılmalarına izin verilmez. Tarımsal amaçlı tesisle birlikte projelendirilip tarımsal amaçlı tesis inşa edildikten sonra yapılması esastır. Müstemilatların tarımsal amaçlı yapılarda bir bütün olarak projelendirilmesi ve yapılması esastır. Tek başlarına projelendirilmelerine ve tarımsal amaçlı tesis projesine göre inşa edilip bitirilmeden yapılanmalarına izin verilemez. Tarımsal amaçlı yapılar karayolu veya kadastral yola cepheli parseller ile karayolu ya da kadastral yola cepheli parsellerden irtifak hakkı kurulmuş parsellerde yapılabilir. Bu yapılar için karayollarından en az 25.00 m., diğer yollardan en az 10.00 m., komşu parsellerden ise en az 5.00 m. çekme mesafesi uygulanacaktır.

Bu yapıların avan projeleri İSKİ, İl Tarım Müdürlüğü vb. ilgili diğer kurumlardan uygun görüş alındıktan sonra İBB ve ilçe belediyesi tarafından onaylanacaktır. Bu alanlarda yapılacak yapılarda hiçbir şekilde konut ve ticaret birimleri yer alamaz. Tarım ve hayvancılık amacı dışında iskan edilemez.

Tarımsal amaçlı yapılar için en fazla yükseklik; işletme amaçlı silo, su deposu vb. teknolojik olarak yüksek yapılması zorunlu olan yapılar hariç 7.00 m, hayvancılık amaçlı yapılar için 10.00 m, müstemilatlar için 6.50 m'dir..." hükümlerinin bulunduğu görülmektedir.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: İlgi (a) dilekçe eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilişkin tarafımıza iletilen ilgili kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda sıralanmaktadır:

- | | |
|--|------------------------------|
| - İl Ticaret Genel Müdürlüğü'nün
24.06.2022 tarih ve 00075832560 sayılı; | olumlu görüşü (Ek-7) |
| - Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün
16.12.2022 tarih ve 5279991 sayılı; | olumlu görüşü (Ek-8) |
| 25.10.2021 tarih ve 2036833 sayılı; | şartlı olumlu görüşü (Ek-9) |
| - İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün
04.08.2022 tarih ve 6507145 sayılı; | şartlı olumlu görüşü (Ek-10) |
| - İSKİ Genel Müdürlüğü'nün
31.10.2022 tarih ve 20221200328 sayılı; | şartlı görüşü (Ek-11) |
| - Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün
21.09.2022 tarih ve 2022.1432471 sayılı; | şartlı görüşü (Ek-12) |
| - İmar Şube Müdürlüğü'nün
26.08.2022 tarih ve 2022.1283218 sayılı; | görüşü (Ek-13) |
| - Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün
11.10.2022 tarih ve 2022.1558378 sayılı; | olumsuz görüşü (Ek-14) |
| - Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün
10.10.2022 tarih ve 2022.1473183 sayılı; | görüşü (Ek-15) |
| - Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün
28.09.2022 tarih ve 1615-222853 sayılı; | görüşü (Ek-16) |
| - Silivri Belediye Başkanlığının
15.02.2019 tarih ve E.751357 sayılı; | olumlu görüşü (Ek-17) |
| - Silivri Belediye Başkanlığının
29.07.2024 tarih, 1945292 sayılı; | olumlu görüşü (Ek-18) |

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgi (a) dilekçe eki plan açıklama raporunda, "3268 ada 96 parsel nolu taşınmaz üzerinde kurulu tesiste hizmet veren Akkim Matbaacılık ve Kimya Sanayi Ticaret Limited Şirketi, ilgili mevzuata uygun olarak tüm izinleri alınmış ve sıfır atık koşulları sağlanmış bir şekilde matbaa mürekkebi üretim faaliyetini sürdürmektedir. Üniversite-sanayi işbirliği kapsamında TÜBİTAK destekli İstanbul-Cerrahpaşa Üniversitesi ile ortak yürütülen TEYDEP-1505 projesi ile 'Doğada Çözünebilir ve Kompostlanabilir Mürekkep' üretimi için yürütülen çalışmalar son aşamasına gelmiştir. Bu kapsamda, mevcut tesisin yer aldığı 3268 ada 96 parsel (eski 110 parsel) nolu taşınmazın bitişiğindeki 3268 ada 95 parsel (eski 109 parsel) nolu taşınmaz üzerinde ilave tesis yapılması planlanmaktadır." şeklinde açıklanmaktadır.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: Teklif/1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi incelendiğinde; teklifin 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Silivri İlçesi Çeltik, Seymen, Büyükkılıçlı,

Büyüksinekli, Fener Köyleri ile Küçükkılcılı ve Yolçatı Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin Nazım İmar Planının F20D10C ve F20D15B rumuzlu paftaları üzerine hazırlanarak "İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 Ada 95 ve 96 Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" başlığı altında "Plan Değişikliği Onama Sınırı" ve "Sanayi Alanı" lejantlarının oluşturulduğu, meri 1/5000 ölçekli planda Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar fonksiyonunda yer alan 3268 ada 95 parsel ile Tarım Dışı Çalışma Alanı fonksiyonunda yer alan 3268 ada 96 parselin, E:0.80 yapılaşma koşullarında Sanayi Alanı fonksiyonuna alındığı ve aşağıdaki plan notlarının düzenlendiği görülmektedir:

"1.Plan, plan hükümleri ve açıklama raporu bu planın bir bütünüdür.

2.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

3.Plan Değişikliği Onama Sınırı içindeki alan 'Sanayi Alanı'dır. Bu alanda Emsal=0.80 olarak belirlenmiştir.

4.Planlama alanına ilişkin İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 14.12.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporunda belirlenen önlemlere uyulacaktır.

5.'Sanayi Alanı' olarak belirlenen alanda Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliği uyarınca kapsam dışı olan tesisler yer alacaktır.

6.Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri ile 13.04.2013 tasdik tarihli mer'i plan hükümleri geçerlidir."

DEĞERLENDİRME: İlgi (a) dilekçe eki Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 Ada 95 ve 96 Parsellere İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi;

"İlgi (a) dilekçe ile; 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Silivri İlçesi Çeltik, Seymen, Büyükkılcılı, Büyüksinekli, Fener Köyleri ile Küçükkılcılı ve Yolçatı Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar fonksiyonunda yer alan Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada 95 parsel ile Tarım Dışı Çalışma Alanı fonksiyonunda yer alan 3268 ada 96 parselin, E:0.80 yapılaşma koşullarında Sanayi Alanı fonksiyonuna alınmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi gereği için tarafımıza iletilmiştir.

Teklifeye ilişkin alınan kurum görüşleri incelendiğinde; İç Ticaret Genel Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (2 adet görüşü), İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü, İmar Şube Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü ve Silivri Belediye Başkanlığının görüşlerinin alındığı,

İç Ticaret Genel Müdürlüğünün; '...anılan yatırımın bahse konu tarım arazisinde yapılması hususu ile arazinin tarım dışı amaçla kullanımına ilişkin nihai değerlendirmenin Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yapılmak üzere, faaliyetin niteliği, bölgeye sağlayacağı istihdam ve katma değer ile ticari ve ekonomik hayata getireceği faydalar bakımından söz konusu başvuruda kamu yararı bulunduğu...' şeklinde uygun görüşünün bulunduğu,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün; teklife konu alanda hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna yönelik olarak alındığı görülen, '...3268 ada 95-96 nolu parsellerde Avrasya Yer Bilimleri Mühendislik İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun Müdürlüğümüzce onaylanması talep edilmektedir. Söz konusu rapor, 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgemiz çerçevesinde yerinde ve büroda incelenerek uygun bulunmuş olup, 14.12.2022 tarih ve 486 sayı ile onaylanmıştır...' şeklinde uygun görüşünün bulunduğu,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün; bahse konu alanda ÇED görüş talebinde bulunulduğu belirtilerek, '...Yapılan inceleme neticesinde, 3268 ada 96 parsel (eski 110 parsel) adresinde yapılan... ve söz konusu tesise entegre olarak 3268 ada 95 parsel (eski 109 parsel) adresinde yapılması planlanan... faaliyeti 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II listelerinde bulunmadığından dolayı anılan Yönetmelik kapsamı dışında değerlendirilmiştir.

Ancak, bahse konu faaliyet ile ilgili olarak, 2872 sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer mer'i mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması... gerekme tedir. Aksi takdirde 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında gerekli idari yaptırımların uygulanacağı hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.' şeklinde şartlı olumlu görüşünün bulunduğu,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün; "...TAD Portal Sisteminden başvurusu yapılmış taşınmazlar, arazi özellikleri itibari ile Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) olarak değerlendirilmiştir. İl Müdürlüğümüz Balıkçılık ve Su Ürünleri Şube Müdürlüğünün 22.03.2019 tarih ve E958728 sayılı yazısında belirtildiği

üzere; yapılacak olan çalışmalarda; 1380 sayılı Su Ürünleri Kanununun ve Su Ürünleri Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulması ve bunun proje ve plan notlarında yer alması gerekmektedir...

Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 22.07.2022 tarihli ve E.6358327 sayılı yazısı ile; İstanbul ili, Fener Mahallesi, 3268 ada 95 (eski 109 parsel) parselde "ilave fabrika binası ve mevcut fabrika binasına ilave işlerde kullanılmak üzere" tarım dışı kullanımı Bakanlık Makamının 21.07.2022 tarihli Olur'u ile ve yazımız ekindeki 03.08.2022 tarihli Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla uygun görülmüştür.

Verilen bu izin, ...iznin verildiği tarihinden itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir... Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, 5403 sayılı Kanunun 20 ve 21'inci maddelerine göre işlem yapılacaktır." şeklinde şartlı olumlu görüşünün bulunduğu, ayrıca plan notlarına eklenmesi istenilen hükmün plan notlarına işlenmediği,

İSKİ Genel Müdürlüğünün; "...Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Söz konusu plan değişikliği teklifi mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgisince karşılanması şartıyla ilgili Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır..." şeklinde şartlı görüşünün bulunduğu,

Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün; "...Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hükümlerine 'İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.' şeklinde plan notu işlenmesi..." şeklinde şartlı görüşünün bulunduğu, ayrıca plan notlarına eklenmesi istenilen hükmün plan notlarına işlenmediği,

İmar Şube Müdürlüğünün; "...Netice itibarıyla Silivri İlçesi, Fener Mahallesi, 3268 ada 95 parsel sayılı taşınmazın ilgi yazıda belirtildiği üzere Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) olarak belirlendiği; mutlak tarım arazilerinin hangi hal ve şartlarda amaç dışı kullanılabileceğinin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin ilgili hükümleri ile belirlenmiş olduğu; bahse konu parselin mer'i Silivri İlçesi Çeltik, Seymen, Büyükkılıçlı, Büyüksinekli, Fener Köyleri ile Küçükkılıçlı ve Yolçatı Mahalleleri İdari Sınırlarını Kapsayan Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında tarımsal niteliği korunacak alanlar lejantlı bugünkü arazi kullanımı devam ettirilerek korunacak alanlar kapsamında kaldığı ve Önlemleri Alanlar-1 (ÖA1) lejantlı özel koşullu alanda bulunduğu; parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı; mezkur nazım imar planı plan notlarında '16.1. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar: Bu alanlarda meri 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlara' ilişkin plan notu geçerlidir...' hükmünün bulunduğu; mekânsal planlama hiyerarşisinin 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin yukarıda zikredilen hükümleri ile belirlendiği; yapı ruhsatı düzenlenme aşamasında mer'i uygulama imar planının esas alınacağı göz önüne alınmak suretiyle söz konusu taşınmaz ile ilgili, ilgi yazıda belirtilen hususların, yukarıda verilen mevzuat hükümleri ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili diğer hükümlerine, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen planlama ilke ve esaslarına ve konuya dair meriyetteki diğer tüm ilgili mevzuata göre değerlendirilmesi..." şeklinde görüşünün bulunduğu,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün; "...Teklife konu alan çevresindeki ulaşım altyapısının düşük yapılaşma koşuluna sahip "Tarım Dışı Çalışma Alanı" ve "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" fonksiyonuna uygun olarak planlandığı ve teklif Sanayi Alanı fonksiyonu özelliği dikkate alındığında farklı nitelikte ulaşım talebine ve ağır tonajlı araç trafiğine yol açabileceği, teklif ile planlanan Sanayi Alanı fonksiyonunun ve yapılaşma koşulunun ulaşım taleplerini arttırarak ulaşım sisteminde ilave trafik yükü oluşturacağı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır." şeklinde olumsuz görüşünün bulunduğu, buna ek olarak ilgi (a) yazı eki plan değişikliği teklif dosyasında bila tarihli, Prof. Dr. Metin Şenbil tarafından verilmiş olan "...mezkur plan değişikliğinin ulaşım etkilerinin mevcut ve gelecekteki tasarlanan ulaşım sistemine olumsuz etkilere sahip olmadığı sonucuna vardım." şeklindeki bilimsel görüşün tarafımıza iletildiği,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün; "...Söz konusu parsellerin bulunduğu alanda Müdürlüğümüzün yürüttüğü herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır..." şeklinde görüşünün bulunduğu,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün; "...Söz konusu alana ait imar planlarına esas 'Yerleşime Uygunluk Çalışmaları' bulunmamaktadır. Bu alanda, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı (9 no.lu) Genelgesi doğrultusunda 'Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması' yapılarak, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün ilgili birimine onaylatılması gerekmektedir." şeklinde görüşünün bulunduğu, bununla birlikte ilgi (a) yazı eki plan değişikliği teklif dosyasında söz konusu 'Ayrıntılı Jeolojik-

Jeoteknik Etüt Çalışması' ve ekinde 'Yerleşime Uygunluk Çalışmaları'nın tarafımıza iletiildiği ve ilgili rapora göre plan değişikliği teklifine konu alanın yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar-1 (UA-1) olarak değerlendirildiği,

Silivri Belediye Başkanlığının; '...Fener Mah. 110 parsel üzerinde faaliyet gösteren Akkim Matbaacılık ve Kimya San. Tic. Ltd. Şti. tarafından Fener Mah. 109 parselin, mevcut fabrika binasına ilave işlerde kullanılmak üzere ek hizmet binası (ek üretim binası, depo, güvenlik kulübesi, yemekhane, otopark) olarak kullanılması ve plan yapılması, ürünün girdi çıktı kontrolü açısından ve çevrede ekonomik açıdan başka alternatif alan bulunmadığından belediyemizce uygun bulunmaktadır.' şeklinde uygun görüşünün bulunduğu görülmektedir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi kurum kuruluş görüşleri, meri mevzuat hükümleri ile meri bölge planları kapsamında değerlendirildiğinde;

Meri 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar fonksiyonunda yer alan Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada 95 parsel ile Tarım Dışı Çalışma Alanı fonksiyonunda yer alan 3268 ada 96 parselin, E:0.80 yapılaşma koşullarında Sanayi Alanı fonksiyonuna alındığı,

Meri 1/5000 ölçekli planda "Sanayi Alanı" lejantı bulunmadığından, meri 1/5000 ölçekli plana ait plan notları ile "Sanayi Alanı" fonksiyonuna ilişkin yapılaşma koşullarının belirlenmemiş olduğu, ayrıca teklife konu fonksiyon gösteriminin plan değişikliği yapılacak bölge planının lejantları ile uyumlu olmadığı, bununla beraber Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen plan gösterimlerine uygun şekilde düzenlendiği,

İlgi (a) dilekçe eki plan açıklama raporunda teklif plan değişikliği gerekçesinin 3268 ada 96 nolu parselde sürdürülen matbaa mürekkebi üretim faaliyetlerinin devam ettirileceği ve bu kapsamda 95 parselde de ilave tesis yapılacağı şeklinde açıklandığı, bununla birlikte meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda Tarım Dışı Çalışma Alanı (TDÇA) fonksiyonunda yer alan 3268 ada 96 nolu parselde yönelik olarak sadece tarım, hayvancılık, orman ve su ürünlerine yönelik faaliyetlerin yürütüleceği tesislerin yapılabileceğine ilişkin plan hükümlerinin yer aldığı, komşuluğundaki 3268 ada 95 nolu parselin meri 1/5000 ölçekli planda Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda, meri 1/100.000 ölçekli planda ise her iki parselin de Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda kaldığı,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 'Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri' başlıklı 6. Maddesinin 2. Fıkrasında 'Mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorundadır.' denilmekte olup, 15.06.2009-25.04.2012 t.t.'li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ve değişikliğinde 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar'a ilişkin getirilen plan notlarında '...Mutlak ve Marjinal Tarım Alanlarında Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir... Bu alanlarda 20.000 m²'den küçük olan parsellerde yapı yapılamaz, yukarıda verilen yapılaşma hükümleri 20.000 m²'den büyük parseller için geçerlidir...' denildiği, dolayısıyla 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar'da belirli şartların sağlanması halinde ve yalnızca tarımsal amaçlı yapıların yapılabildiğinin belirtilmiş olduğu,

Teklif plan değişikliğine ilişkin İç Ticaret Genel Müdürlüğünün söz konusu başvuruda kamu yararı bulunduğu şeklinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün yapılması planlanan faaliyetin "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamı dışında olduğu, ancak bahse konu faaliyet ile ilgili belirtilen şartlara uyulmaması halinde Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında gerekli idari yaptırımların uygulanacağı şeklinde, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün söz konusu alanın Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) olduğu ve tarım dışı kullanımının Bakanlık Makamının 21.07.2022 tarihli Olur'u ile 03.08.2022 tarihli Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla uygun görüldüğü şeklinde, Silivri Belediye Başkanlığının (15.02.2019 tarihli) çevrede ekonomik açıdan başka alternatif alan bulunmadığından uygun bulunduğu şeklinde görüşlerinin bulunduğu,

Bununla birlikte; İSKİ Genel Müdürlüğünün, söz konusu plan değişikliği teklifinin, mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgisince karşılanması şartıyla İdarelerince esas alınacağı şeklinde, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün, teklif Sanayi Alanı fonksiyonunun farklı nitelikte ulaşım talebine ve ağır tonajlı araç trafiğine yol açabileceği ve yapılaşma koşulunun ulaşım taleplerini arttırarak ulaşım sisteminde ilave trafik yükü oluşturacağı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı şeklinde, İmar Şube Müdürlüğünün, söz konusu taşınmazın tarım dışı kullanımı hususunun 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili hükümlerine, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen planlama ilke ve esaslarına ve konuya dair meriyetteki diğer tüm ilgili mevzuata göre değerlendirilmesi gerektiği şeklinde görüşlerinin bulunduğu,

Ayrıca, teklife konu parsellerin yer aldığı meri 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan notlarında Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlara ilişkin olarak, uygun görüş alınmadan uygulama yapılamayacağı belirtilen Çevre Koruma Şube Müdürlüğünün görüşünün alınmamış olduğu,

6198.83 m² yüzölçümündeki 3268 ada 95 parsel meri 1/5000 ölçekli planda Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar fonksiyonunda olup, bu parseli kapsayan meri 1/1000 ölçekli planı bulunmadığı ve 4462.64 m² yüzölçümündeki 3268 ada 96 parsel meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda E:0.25 yapılaşma koşullarında Tarım Dışı Çalışma Alanı fonksiyonunda olduğundan; meri plan ile getirilen inşaat alanının yaklaşık 1115 m² olduğu, söz konusu plan değişikliği teklifinde ise her iki parsel de E:0.80 yapılaşma koşullarında Sanayi Alanı fonksiyonuna alındığından; teklif ile getirilen inşaat alanının yaklaşık 8529 m² olduğu, dolayısıyla inşaat alanının yaklaşık 7414 m² artırıldığı,

Söz konusu plan değişikliği teklifinin inşaat alanını ve hareketli nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelik taşıdığı, Resmi Gazetede 20.02.2020 tarih 31045 sayı ile yayınlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı Kanuna eklenen 'Ek Madde 8: ...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran plan değişikliği yapılamaz...' hükmünün getirildiği, bu hüküm uyarınca parsel bazında yapı yoğunluğunu ve hareketli nüfusu arttıran plan değişikliği yapılamayacağı,

Sonuç olarak; ilgi (a) yazı eki plan değişikliği teklifi ile Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada 95 ve 96 parsellerde E:0.25 yapılaşma koşullu 'Tarım Dışı Çalışma Alanı' ve 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar' fonksiyonlarında yer alan alanın, E:0.80 yapılaşma koşullu 'Sanayi Alanı' fonksiyonuna alındığı,

- Meri 1/5000 ölçekli planda 'Sanayi Alanı' lejantı bulunmadığından teklife konu fonksiyon gösteriminin plan değişikliği yapılacak bölge planının lejantları ile uyumlu olmadığı, bununla beraber Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen plan gösterimlerine uygun şekilde düzenlendiği,

- İSKİ Genel Müdürlüğünün, yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgisince karşılanması gerektiği şeklinde, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün, ulaşım taleplerini artırması sebebiyle teklifin bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı şeklinde, İmar Şube Müdürlüğünün, söz konusu taşınmazda tarım dışı kullanımı izninin verilmesi hususunun meri mevzuata ve planlama ilke ve esaslarına göre değerlendirilmesi gerektiği şeklinde görüşlerinin bulunduğu, teklife ilişkin Çevre Koruma Şube Müdürlüğünün görüşünün alınmamış olduğu,

- 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı hükümlerinde '...Mutlak ve Marjinal Tarım Alanlarında Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir, ...Bu alanlarda 20.000 m²'den küçük olan parsellerde yapı yapılamaz...' denildiği ve bu hükme göre 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar'da yalnızca belirli şartlar altında tarımsal amaçlı yapıların yapılabileceğinin belirtildiği,

- Söz konusu plan değişikliği teklifi ile inşaat alanı yaklaşık 7414 m² artırıldığından, teklifin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine ve Resmi Gazetede 20.02.2020 tarih 31045 sayı ile yayınlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı Kanuna eklenen 'Ek Madde 8: ...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran plan değişikliği yapılamaz...' hükmüne aykırı olduğu,

- Plan değişikliği teklifine konu 95 sayılı parsel meri bölge planında 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar' fonksiyonunda kaldığı, teklife yönelik İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün, '...Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla uygun görülmüştür...' şeklinde şartlı uygun görüşünün olduğu, bununla birlikte söz konusu parselin tapu kaydında İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce işlenen 'Bu parsel Büyük Ova Koruma Alanındadır.' şeklinde beyanının bulunduğu,

- Teklifin benzer durumdaki parseller için emsal teşkil edici nitelikte olduğu,

- Meri imar planında E:025 yapılaşma koşullu 'Tarım Dışı Çalışma Alanı' ve 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar' fonksiyonlarında iken ilgisince 02.04.2021 tarihinde edinilen parsellere ilişkin teklifin bölgenin hareketli nüfusunu, yapı yoğunluğunu artırıcı, plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğu ve teklifin 3194 sayılı Kanunun Ek 8. Maddesi kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir." şeklindeki değerlendirmemizi içeren ilgi (b) yazımız ile değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (c) kararı ile "Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada, 95 ve 96 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup; teklife ilişkin İlçe Belediye Başkanlığının güncel görüşü alındıktan sonra değerlendirilmek üzere Müdürlüğüne iadesi... uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlanmış olup, konu gereği için ilgi (ç) yazımız ile gereği için Silivri Belediye Başkanlığına, bilgi için ilgisine iletilmiştir.

Silivri Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün ilgi (d) yazısında "Fener Mahallesi 3268 ada 96 parsel numaralı taşınmazda faaliyet gösteren Akkim Matbaacılık ve Kimya San. Tic. Ltd. Şti. tarafından mevcut fabrika binasına ilave yapmak amacıyla 3268 ada 95 ve 96 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlatılan Sanayi Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, 04.08.2022 tarihinde İl Tarım ve

Orman Müdürlüğünden belediyemize gelen tarım dışı izinlendirmeye ilişkin olumlu kurum görüşü doğrultusunda değerlendirilmiş olup, bahse konu plan değişikliğine ilişkin kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş iletilmiştir.

Bununla birlikte, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanarak Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen 1/5000 ölçekli Fener Mahallesi Nazım İmar Planının, 12.06.2024 tarih ve 716 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunduğu, bu plana göre 3268 ada 95 parselin “Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar”, 3268 ada 96 parselin E:0.25 yapılaşma şartlarında “Sanayi Alanları (S1)”de kaldığı, planın Şehir Planlama Şube Müdürlüğü tarafından plan onama ve dağıtım sürecinin devam ettiği görülmektedir.

İlgi (a) yazı eki plan değişikliği teklifinin ilgi (b) Başkanlık Makamı yazımızda belirtilen tespit ve değerlendirmelerimizle birlikte Silivri Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün ilgi (d) olumlu görüş yazısının Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.06.2024 tarih ve 716 sayılı kararı ile uygun bulunarak plan onay ve dağıtım süreci devam eden 1/5000 ölçekli Fener Mahallesi Nazım İmar Planı kapsamında yeniden değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir. ” denilerek.

İlgi (c) Büyükşehir Belediye Meclisi kararı, Silivri Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün ilgi (d) olumlu görüş yazısı ve ilgi (a) yazı eki Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada, 95 ve 96 sayılı parsellere ilişkin Teklif-341062988 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada, 95 ve 96 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup;

Teklifin reddi

Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülناصر ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

Süleyman İŞLER
Tarım, Orman, Hayvancılık ve
Su Ürünleri Komisyon Başkanı

Tan Hüseyin KIROĞLU
Başkan Vekili

Ozan ÖZÇELİK
Raportör

Ahmet ÇOŞKUN
Üye

Utku AKBULUT
Üye

Ömer Fuat GÜNDAĞ
Üye

Bekir KARAKUŞ
Üye

Sultan AŞKIN
Üye

Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 Ada, 95 ve 96 Sayılı Parsellere İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi (2024-1342746) - Yeniden Değerlendirilmek Üzere

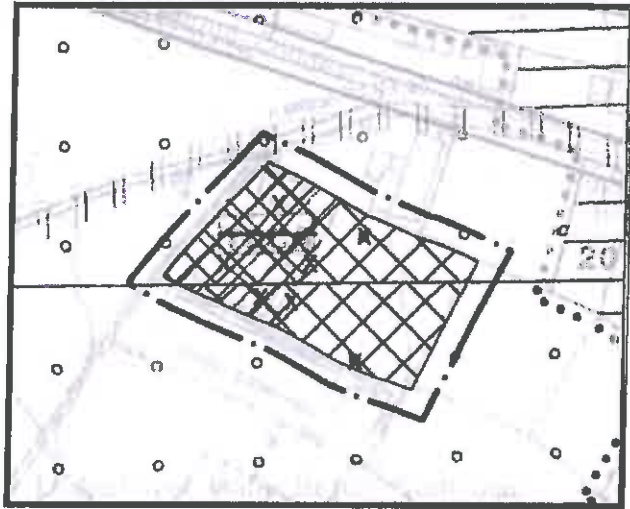
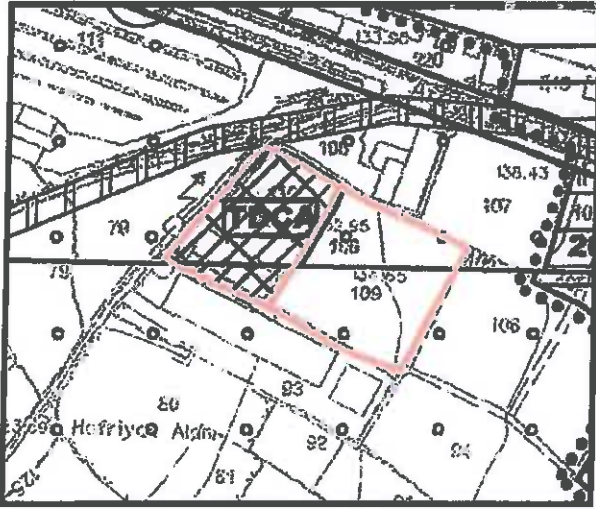
Yüzölçümü: 6198.83 + 4462.64 m²

Mülkiyet : Şirket



MERİ 1/5000 PLAN

TEKLİF 1/5000 PLAN



Meri 1/5000 Plan : "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" (3268/95p), "Tarım Dışı Çalışma Alanı (E:0.25, 2 kat)" (3268 ada 96 parsel)

Teklif 1/5000 Plan: "Sanayi Alanı" (Emsal:0.80)

Mevcut Durum : 3268 ada 95 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığı, 3268 ada 96 parsel üzerinde bir adet idari bina ile fabrika yapıları bulunduğu görülmektedir.

DEĞERLENDİRME:

- Meri 1/5000 ölçekli planda "Sanayi Alanı" lejantı bulunmadığından, teklife konu fonksiyon gösteriminin plan değişikliği yapılacak bölge planının lejantları ile uyumlu olmadığı, bununla birlikte Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen plan gösterimlerine uygun şekilde düzenlendiği,
- Teklifin bölgenin hareketli nüfusunu, yapı yoğunluğunu artırıcı, bu haliyle plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğu değerlendirildiği,
- Teklifin 16.05.2024 tarih, 570 sayılı İBB Meclis kararı ile "Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3268 ada, 95 ve 96 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup; teklife ilişkin İlçe Belediye Başkanlığının güncel görüşü alındıktan sonra değerlendirilmek üzere Müdürlüğüne iadesi ... uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlandığı,
- 13.06.2024 tarih, 2024.1034636 sayılı dağıtım yazımız ile meclis kararı gereği için Silivri Belediye Başkanlığına, bilgi için ilgisine iletilindiği,
- Bununla birlikte, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanarak Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen 1/5000 ölçekli Fener Mahallesi Nazım İmar Planının, 12.06.2024 tarih ve 716 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunduğu, bu plana göre 3268 ada 95 parselin "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar", 3268 ada 96 parselin E:0.25 yapılaşma şartlarında "Sanayi Alanları (S1)"de kaldığı, planın Şehir Planlama Şube Müdürlüğü tarafından plan onama ve dağıtım sürecinin devam ettiği görülmektedir.
- Teklifle ilişkin Silivri Belediye Başkanlığının 29.07.2024 tarih, 1945292 sayılı olumlu görüş yazısı yeniden değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:
50
Tarih:
15.05.2025
Dosya No:
2025/466

KONUNUN ÖZÜ: Şile İlçesi, Kömürlük Mah, 1848 Ada 11 parsel ve 1857 ada 14 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 14/04/2025 gün ve 2025-230210 sayılı yazısında;

İlgi: a) 07.01.2025 tarih, 92 sayılı Şile Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı ve eki 07.03.2024 tarih ve 2024/14 sayılı İlçe Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği dosyası.

b) 18.04.2024 tarih, S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi.

TEKLİF: 13.09.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Şile Kömürlük Köyü Uygulama İmar Planında 1848 ada, 11 parsel ile 1857 ada, 14 parsel arasından geçen 7.00 metrelik yolun fiili yola alınmasına yönelik Şile Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, İlçe Belediye Meclisi'nin 07.03.2024 tarih ve 2024/14 sayılı kararı ile aynen uygun bulunarak gereği için ilgi a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MÜLKİYET BİLGİLERİ: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sorgulama sisteminde yapılan incelemede;

1848 ada, 11 parselin bahçe niteliğinde hisseli şahıs mülkiyetinde, 1857 ada, 14 parselin mezarlık niteliğinde Şile Belediyesi mülkiyetinde olduğu, plan onama sınırı içerisinde kadastral yol görülmektedir (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 yılı uydu görüntülerine göre;

Şile İlçesi, Kömürlük Mahallesi 1848 ada, 11 parselde ağaçlar ve yapılar bulunduğu, 1857 ada, 14 parselin mezarlık olduğu 2 parsel rasında mevcut yol bulunduğu görülmektedir. (Ek-3)

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM: İlgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine konu yol;

• 15.02.2013 onanlı 1/5000 ölçekli Ömerli Havzası Nazım İmar Planı Kömürlük Köyü İtiraz Planlarında

1848 ada, 11 parsel ile kadastral yolun "60 kişi/ha yoğunlukta konut alanında", 1857 ada, 14 parsel "mezarlık alanında" kaldığı; (Ek-4)

• 13.09.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Şile Kömürlük Köyü Uygulama İmar Planında 1848 ada, 11 parselim küçük bir bölümü "7.00 m'yolda", diğer bölümü "E:0.35, Hmax:6.50 yapılanma şartlarında konut alanında", 1857 ada, 11 parselin küçük bir bölümünün "7.00 m'lik yolda", büyük bölümünün "mezarlık alanında", kadastral boşluğun ise bir bölümünün "7.00 m.'lik yolda", bir bölümünün de "E:0.35, Hmax:6.50 yapılanma şartlarında konut alanında" kaldığı görülmektedir. (Ek-5)

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi a) yazı eki Şile Belediye Meclisinin 07.03.2024 tarih ve 2024/14 sayılı İlçe Meclis Kararı ile "Şile İlesi, Kömürlük Mahallesi, 1848 ada, 11 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ... olduğu gibi karar olarak kabulüne" oy birliği ile karar verilmiştir. (Ek-6)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: İlgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ilişkin alınan kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda belirtilmektedir:

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün

16.01.2024 tarih, 2024.83232 sayılı

Şartlı-Olumlu Görüşü (Ek-7)

İSKİ Genel Müdürlüğünün

12.01.2024 tarih 55655 sayılı

Şartlı-Olumlu Görüşü (Ek-8)

Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün

17.01.2024 tarih, 2024.97364 sayılı

Şartlı Görüşü (Ek-9)

Mezarlıklar Destek Hizmetleri Şube Müdürlüğünün

19.02.2024 tarih, 2024.247379

Olumlu Görüşü (Ek-10)

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün

12.02.2024 tarih, 2024.263795 sayılı

Şartlı Görüşü (Ek-11)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgi: a) yazı eki plan açıklama raporunda 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği gerekçesinin;

"13.09.2013 tasdik tarihli Şile İlçesi Kömürlük Köyü 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Kömürlük Mahallesi, 1848 ada 11 parsel sayılı taşınmazın önünden geçen 7 metrelik imar yolu mezarlık alanın içerisinde geçmekte olup ve söz konusu imar yolu sebebiyle 1848 ada 11 parselde ihdas çıkmaktadır.

Bu uygulamada oluşacak mağduriyetin giderilmesi adına Şile İlçesi, Kömürlük Mahallesi, 1857 ada 14 parsel ve 1848 ada 11 parseli kapsayan alana ilişkin olarak; 7 metrelik imar yolunun fiili olarak bulunan mevcuttaki yola kaydırılması hususunda ve yerinde yapılan mezarlık alanı ölçüm sınırlarına göre gerekli düzenlemelerin yapılması amacıyla Müdürlüğümüzce 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır." şeklinde ifade edildiği görülmektedir.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: İlgi a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi incelendiğinde;

-Teklifin 13.09.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Şile Kömürlük Köyü Uygulama İmar Planı F22C19B4C-F22C19B3D rumuzlu plan paftaları üzerine hazırlandığı,

-“İstanbul İli, Şile İlçesi, Kömürlük Mahallesi, 1848 Ada 11 Parsel 1857 Ada 14 Parşele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” şeklinde plan adı ile “Plan Değişikliği Onama Sınırı”, “Mezarlıklar”, “3. Derece Taşıt Yolu ve Servis Yolu” lejantları oluşturularak, teklif plan değişikliğine yönelik aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir:

“1. Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Alan, İstanbul İli, Şile İlçesi, Kömürlük Mahallesi, Kısmen 1848 Ada 9 Ve 11 Parseller, Kısmen 1857 Ada 14 Parseli Ve Bir Kısım Tescil Harici Alanı Kapsamaktadır.

2. Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Alan; Kısmen “3. Derece Taşıt Yolu Ve Servis Yolu”, Kısmen De “Mezarlıklar” Alanıdır.

3. Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması Yapılmadan Ve Yetkili Birime Onaylatılmadan Uygulama Yapılamaz.

4. Belirtilmeyen Hususlarda Yürürlükteki Meri İmar Planı İle Meri İmar Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.”

DEĞERLENDİRME: İlgi a) yazı ekinde tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi incelendiğinde;

-13.09.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Şile Kömürlük Köyü Uygulama İmar Planında 1848 ada, 11 parsel ile 1857 ada, 14 parsel arasından geçen 7.00 metrelik yolun fiili yola alınmasına yönelik teklifte; 3.09.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Şile Kömürlük Köyü Uygulama İmar Planı 1857 ada, 14 parselin “Yol Alanında” kalan kısmının “Mezarlık Alanına”, 1848 ada 11 ve eski 9 yeni 31 parselin “Konut Alanı”nda kalan bir kısmının “Yol Alanına” alındığı;

-Teklifin hazırlanma gerekçesinin “13.09.2013 tasdik tarihli Şile İlçesi Kömürlük Köyü 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Kömürlük Mahallesi, 1848 ada 11 parsel sayılı taşınmazın önünden geçen 7 metrelik imar yolu mezarlık alanın içerisinde geçmekte olup ve söz konusu imar yolu sebebiyle 1848 ada 11 parselde ihdas çıkacağı, bu uygulamada oluşacak mağduriyetin giderilmesi adına Şile İlçesi, Kömürlük Mahallesi, 1857 ada 14 parsel ve 1848 ada 11 parseli kapsayan alana ilişkin olarak; 7.00 m.’lik imar yolunun fiili olarak bulunan mevcuttaki yola kaydırılması hususunda ve yerinde yapılan mezarlık alanı ölçüm sınırlarına göre gerekli düzenlemelerin yapılması amacıyla” yapıldığının belirtildiği,

-Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan yolun 7.00 m.’lik yolun bir bölümünün 12.50 m. en kesitinde olduğu,

-Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce; “Proje alanı İller Bankası A.Ş. tarafından yaptırılan ve 19/01/2011 tarihinde onaylanan “Şile 4.Bölge (İstanbul) Belediyesi (Ulupelit, Oruçoğlu, Yeşilvadi, Bıçkıdere, Üvezli, Kömürlük, Avcıkoru, Esenceli ve Kervansaray) İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” kapsamında hazırlanan 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nda; “ÖA-5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından ‘Şişme-oturma-taşıma gücü vb.’ Önlem Alınabilecek Alanlar)” lejantlı alanda kalmaktadır. Bu haritalara ait açıklama raporlarında;

“ÖA-5.1” lejantlı alanlar için; “Zeminin genelinin killi olması göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, özellikle şişme ve zemin büyütme değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalı, konsolidasyon deneyleri ile oturma hesapları yapılarak oturmaların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda ön yüklem, kazıklı temel gibi zemin iyileştirmesi çalışmaları yapılmalı, problemlerin tamamını ortadan kaldıracak tarzda iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır” denilmekte olup, ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin temel, temel-yapı ve yapı statik yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları” ve “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda

uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” şeklinde şartlı olumlu görüş verildiği,

-İSKİ Genel Müdürlüğünce; “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ilgili Kurumlar tarafından onaylanması halinde İdaremiz uygulamalarında esas alınacaktır. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait yazımız ekinde gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'ye kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli, hatlarımızın geçtiği güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır.” şeklinde şartlı olumlu görüş verildiği,

-Kamulaştırma Şube Müdürlüğünce; “söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz” şeklinde plan notu işlenmesi” şartlı görüş verildiği,

Mezarlıklar Destek Hizmetleri Şube Müdürlüğünce; “1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklif Dosyası incelenmiş ve fiili mezarlık sınırlarının korunduğu görülmüştür. Bahse konu plan değişikliği Müdürlüğümüzce de uygundur.” şeklinde olumlu görüş verildiği,

-Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce; “Şile İlçesi 1848 ada 9 ve 11 parsel sayılı taşınmazın önünden geçen imar yolunun mevcutta bulunan mezarlık alanından geçtiği, bu nedenle imar yolunun fiili olarak kullanılan yola kaydırılmasının amaçlandığı belirtilerek, 13.09.2013 tt.li 1/1000 ölçekli Kömürlük Uygulama İmar Planı’nda, Şile İlçesi, Kömürlük Mahallesi, 1857 ada, 14 parselin yol alanında kalan kısmının “Mezarlıklar” Alanına, 1848 ada 9 ve 11 parselin “Konut Alanı”nda kalan bir kısmının yol alanına alınarak 7 m. en kesitli imar yolunun istikametinin yeniden düzenlenmesine ait hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinde 7.00 m. en kesitli imar yolunun taşıt izinin çizilmediği belirlenmiş olup, söz konusu imar yolunun genişliğinin korunarak taşıt izi devamlılığının sağlanması gerekmektedir.” şartlı görüş verildiği,

Sonuç olarak;

• Kamulaştırma Şube Müdürlüğünce “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz” şeklinde plan notu işlenmesi şeklinde görüş verilmiş olup söz konusu notun teklif planlara işlenmediği;

• Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce söz konusu imar yolunun genişliğinin korunarak taşıt izi devamlılığının sağlanması gerekmektedir görüş verildiği ancak taşıt izinin teklif plana işlenmediği;

• Teklif plan değişikliği onama sınırı içerisinde ve plan notlarında 1848 ada, eski 9 yeni 31 parsel yer almakta ancak plan değişikliği adında bu parselin yer almadığı;

• Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan yolun 7.00 m.’lik yolun bir bölümünün 12.50 m. olduğu görülmektedir” denilerek.

İlgi a) yazı eki 07.03.2024 tarih ve 2024/14 sayılı İlçe Meclis Kararı alınarak tarafımıza iletilen Şile İlçesi, Kömürlük Mahallesi, 1848 ada 11 ve eski 9 yeni 31 parseller ile 1857 ada, 14 parsel arasındaki yolun fiili yola alınmasına yola ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin ilgi b) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki yasalar yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine ve 5747 sayılı yasanın 3. maddesinin 3.fıkrasına göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Şile İlçesi, Kömürlük Mahallesi, 1848 ada 11 parsel ve 1857 ada 14 parsel ile ilişkin ilişkin 1/1000 ölçekli UİP tadilatı teklifi incelenmiş olup; 7 metrelik Yol Alanı aksının fiili duruma uygun hale getirilmesi amacıyla hazırlandığından teklifin İlçesinden geldiği şekliyle kabulü Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülner ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

İstanbul İli, Şile İlçesi, Kömürlük Mahallesi, 1848 Ada eski 9 yeni 31 parsel 11 Parsel 1857 Ada 14 Parsel İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

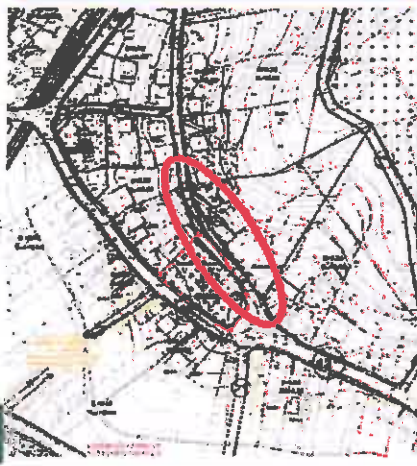
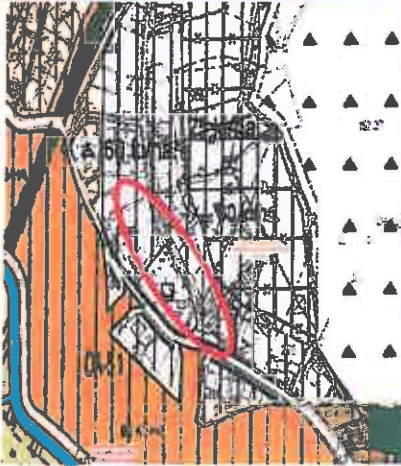
Mülkiyet: Kamu-Şahıs



MERİ 1/5000 PLAN

MERİ 1/1000 PLAN

TEKLİF 1/1000 PLAN



Meri 1/5000-1000 Plan: Konut Alanı - 7.00 m'lik Yol
Teklif 1/1000 Plan: 7.00 m.2'lik yol, Mezarlık Alanı
Mevcut durum: Yol-Mezarlık

DEĞERLENDİRME

- 13.09.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Şile Kömürlük Köyü Uygulama İmar Planında 1848 ada, 11 parsel ile 1857 ada, 14 parsel arasından geçen 7.00 metrelik yolun fiili yola alınmasına yönelik Şile Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi,
- Kamulaştırma Şube Müdürlüğünce "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklinde plan notu işlenmesi şeklinde görüş verilmiş olup söz konusu notun teklif planlara işlenmediği;
- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce söz konusu imar yolunun genişliğinin korunarak taşıt izi devamlılığının sağlanması gerekmektedir görüş verildiği ancak taşıt izinin teklif plana işlenmediği;
- Teklif plan değişikliği onama sınırı içerisinde ve plan notlarında 1848 ada, eski 9 yeni 31 parsel yer almakta ancak plan değişikliği adında bu parselin yer almadığı;
- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan yolun 7.00 m.'lik yolun bir bölümünün 12.50 m. olduğu görülmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:

51

Tarih:

15.05.2025

Dosya No:

2025/565

KONUNUN ÖZÜ: Şişli İlçesi, Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği itirazlarına ilişkin UİP değişikliği. PİN: UİP- 341071904; UİP- 341071905

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 12/05/2025 gün ve 2025/876253 sayılı yazısında;

İlgi: a) 25.04.2025 tarih, 254/7282 sayılı Şişli Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 06.03.2025 tarih, 23 sayılı İlçe Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli UİP değişikliği teklif dosyası.

b) 18.04.2024 tarih ve S-658863 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi.

TALEP: 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda uygulamaya ilişkin problemlerin ortadan kaldırılması ve kentsel dönüşümle ilişkin çözümler ortaya konulması gerekçeleriyle hazırlanan 22.12.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliğine askı süresi içerisinde itiraz edildiği belirtilerek itiraz sonucu İlçe Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği teklifi 06.03.2025 tarih, 23 sayılı İlçe Meclis kararı ile uygun bulunarak 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre gereğinin yapılması talebiyle ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MÜLKİYET: 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın meriyette olduğu alanda; muhtelif kamu kurumları mülkiyetindeki parseller ile özel mülkiyete konu taşınmazların yer aldığı görülmektedir.

MERİ PLANLARDAKİ DURUM: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu değişikliği teklifine konu alan;

29.12.2003 - 23.07.2009 - 28.01.2015 - 13.05.2016 - 22.03.2021 - 18.12.2023 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı ile muhtelif plan notu değişikliği ve ilaveleri kapsamında;

24.06.2006-16.05.2008-11.04.2010 - 22.08.2010 - 17.03.2011 - 13.09.2013 - 17.01.2014 - 20.07.2015-17.01.2014 - 15.11.2014 - 13.05.2016 - 21.06.2017 - 22.03.2021 - 22.12.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ile muhtelif plan notu değişikliği ve ilaveleri kapsamında kalmaktadır. (Ek-2-3)

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (a) yazı eki 06.03.2025 tarih, 23 sayılı İlçe Meclis Kararı ile "Konu, Şişli Belediye Meclisinin 2025yılı Mart ayı toplantısının 06 Mart 2025 günlü ikinci birleşiminde görüşülmüş olup, İmar Komisyonu'nun ... raporunun sunulduğu şekli ile kabulüne yapılan işaretle oylama sonucu oyçokluğu ile karar verilmiştir" şeklindeki İmar Komisyonu raporunun, Şişli Belediye Meclisinin 06.03.2025 tarihli 2. birleşiminde görüşülerek komisyondan geldiği şekliyle oyçokluğu ile kabul edildiği görülmektedir. (Ek-4)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: Söz konusu 1/1000 ölçekli UİP plan notu değişiklikleri itirazlar kapsamında hazırlandığından (a) yazı ekinde Şişli Belediye Başkanlığınca tarafımıza iletilen herhangi bir kurum/kuruluş görüşü bulunmamaktadır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği teklifine ait plan açıklama raporunda teklifin hazırlanmasındaki gerekçesinin; "... 09.10.2024 tarihli ve 96 sayılı Şişli Belediye Meclisi Kararı ile tadilen ve 07.11.2024 tarih ve 121 sayılı Şişli Belediye Meclisi Kararı ile aynen uygun görülmüş olup, 20.11.2024 tarih ve 1628 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülerek, 22.12.2024 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır. Şişli Belediyesi tarafından askı-ilan işlemleri 21.01.2025-19.02.2025 tarihleri arasında yapılarak tamamlanmıştır.

Söz konusu plana askı süresi içinde 9 adet itiraz bulunmakta olup, yapılan itiraz dilekçeleri Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından 25.02.2025 tarih ve E-43623916-050.06.0-139 sayılı yazı ile Şişli Belediye

Meclisine havale edilmiştir. Plana yapılan bu itirazların 06.03.2025 tarih ve 23 sayılı meclis kararı ile Şişli Belediye Meclisi tarafından oybirliği ile karara bağlandığı görülmüştür. " şeklinde ifade edildiği görülmektedir.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: İlgi (a) yazı ekinde iletilen 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği teklifi,

- 24.06.2006-11.04.2010-17.01.2014-22.03.2021-22.12.2024 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve tadilatlarına ait plan paftası üzerine hazırlanarak aşağıdaki plan notları düzenlenmiştir:

GENEL HÜKÜMLER başlığı altında;

"Ön bahçe istikametine uymak şartıyla, yan ve arka bahçelerde parsel sınırına kadar bina kontürü ve kitlesi dışında 14m² 'yi geçmeyecek yangın merdiveni, 30m² 'yi geçmeyecek araç asansörü, 6m² 'yi geçmeyecek güvenlik kulübesi yapılabilir." notundaki yargın merdivenine ilişkin 14m² ibaresi iptal edilerek 16m² olarak düzenlendiği,

22.12.2024 onanlı plan değişikliği ile düzenlenen 22.Maddenin; "Plan bölgesinde çatı uygulamalarında;

A.Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla; çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

B.Bu uygulamada binanın son kat tavan döşemesinin dış sınırından varsa saçak dâhil 2.40 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

C.İkinci çatı yüzeyi için; cephe boyu 20.00 m ve altındaki binalarda %33 eğimle ulaşılabacak nokta mahya yüksekliği olarak kabul edilir. Ancak hesaplanan en çok mahya yüksekliğinin 3.00 m'nin altında kalması durumunda, mahya yüksekliği 3.00 m olarak kabul edilir.

Ç. Cephe boyu 20.00 m'nin üzerinde olan binalarda %33 eğimle mahya yüksekliği en fazla 5.00 m olacak şekilde ikinci çatı yüzeyi oluşturulur.

D.Çatıda bu fıkra da belirtilen hükümler doğrultusunda gizli dere uygulaması yapılması halinde çatı örtüsü 0.80 m'yi geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılabilir.

E.Terasa açılan kapılar, pencereler ve pencere boşlukları birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve terasa açılan kapılar, pencereler ve pencere boşluklarının toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.

F.Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.

G.Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu fıkra da belirtilen iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.

G.Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m iç net yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

H.Bu fıkranın kullanılması halinde yapının taşıyıcı sistemi ile bağlantılı olacak şekilde eğimli çatı yüzeyleri betonarme karkas olarak düzenlenecektir.

I.Ticaret + Konut ve Konut alanlarında, konut olarak kullanılması şartıyla, çatı aralarında iskân edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi yapılabilir" şeklinde hükmünün tamamının iptal edilip ilgili maddeye,

"Plan bölgesinde çatı uygulamalarında;

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla-çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın normal kat hizasından 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

c) İkinci çatı yüzeyi için; ön cephe boyu 10,00 m dahil ve altındaki binalarda mahya yüksekliği en fazla 3,00 m olacak şekilde ikinci çatı yüzeyi oluşturulur.

ç) İkinci çatı yüzeyi için; ön cephe boyu 10,00 m ile 15,00 m dahil arasında kalan binalarda mahya yüksekliği en fazla 3,50 m olacak şekilde ikinci çatı yüzeyi oluşturulur.

d) İkinci çatı yüzeyi için; ön cephe boyu 15,00 m ile 20,00 m dahil arasında kalan binalarda mahya yüksekliği en fazla 4,00 m olacak şekilde ikinci çatı yüzeyi oluşturulur.

e) Ön Cephe boyu 20.00 m'nin üzerinde olan binalarda mahya yüksekliği en fazla 5.00 m olacak şekilde ikinci çatı yüzeyi oluşturulur.

f) Terasa açılan kapılar, pencereler ve pencere boşlukları birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve terasa açılan kapılar, pencereler ve pencere boşluklarının toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.

- g) Birinci çatı eğimi içerisinde yapılacak olan kapı ve pencereler çatı kontürü dışına çıkamaz, ikinci çatı yüzeyinde, çatı kontürü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde çatı kon türleri dışına çıkacak güvercinlik ve benzeri uygulamalar yapılamaz.
- ğ) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
- h) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- ı) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m iç net yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden edilecektir.
- i) Bu plan notunun kullanılması halinde yapının taşıyıcı sistemi ile bağlantılı olacak şekilde eğimli çatı yüzeyleri düzenlenecektir.
- j) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.
- k) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.
- l) Çatı daireleri emsal hesabına dahil değildir.
- m) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz.
- n) Ticaret + Konut ve Konut alanlarında, konut olarak kullanılması şartıyla, çatı aralarında iskân edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi yapılabilir. " plan notu eklendiği,

GENEL HÜKÜMLER plan notlarına 22.12.2024 t'tli plan notu değişikliğine aşağıda parantez içinde ver alan ve konu renk ile gösterilen hükümlerin ilave edildiği;

"-Konut ve Ticaret+Konut alanlarındaki yapı adalarında en az iki parselin tevhid ile oluşan 1000 m²'den büyük parsellerde emsale konu inşaat alanı %10 oranında, en az iki parselin tevhid ile oluşan 2000 m²'den büyük parsellerde emsale konu inşaat alanı %20 oranında, en az iki parselin tevhid ile oluşan 3000 m²'den büyük parsellerde emsale konu inşaat alanı %30 oranında artırılarak uygulama yapılır. Ancak eski ruhsat veya iskan belgesinde konut kullanımı olmak şartıyla; 6306 sayılı kanun kapsamında yapılan uygulamalarda, üzerinde birden fazla blok bulunan veya 2000 m²'den büyük olan ve 50'den fazla bağımsız bölüm içeren veya 3000 m²'den büyük olan ve 75'ten fazla bağımsız bölüm içeren parsellerde tevhid şartı aranmaksızın artış oranlarına göre uygulama yapılabilir. Eski ruhsatı veya iskanı bulunan binalarda, ruhsat projesindeki iskan edilen bodrum kat alanı emsale esas inşaat alanı hesabına dahil edilecektir. Bu alanlarda taban oturumu %60'ı aşmamak kaydıyla 1000 m² den büyük parsellerde Yençok:8 kat, 2000 m² den büyük parseller de Yençok: 10 kat, 3000 m² den büyük parsellerde Yençok: 12 kattır. (6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulamalarda Ticaret fonksiyonunda kalan parseller de bu artıştan yararlanabilir, bu durumda ticaret ve ticaret+konut parselleri tevhid edilebilir.) İmar artışından faydalanan parseller daha sonra ifraza konu edilemez. (Tevhid sonrası oluşacak parsellerde emsale esas inşaat alanını aşmamak kaydıyla, mevcut teşekkül dikkate alınarak çekme ve yapı yaklaşma mesafelerinin Estetik Komisyonu kararıyla avan projede belirlemeye İdaresi yetkilidir. Bu uygulamalarda tevhid ile oluşan parselde otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması esastır.) 18.12.2023 t.tarihi i Şişli Merkez ve Çevresi (Fulya 2. Etap) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içerisinde bu not geçerli değildir.

Tevhid uygulamalarına ilişkin "Net parsel alan 700m² ve üstündeki parsellerde, planda yapılanma koşulları ile sağlanan emsale esas inşaat alanını aşmamak kaydıyla maxTAKS:0.60 Yençok: 10 kat uygulama yapılabilir. Meri plandaki emsale esas inşaat alanı tevhitte önceki her parsel için ayrı ayrı hesaplanacaktır. Ancak emsale esas inşaat alanının kullanılamaması halinde taban alanı maksimum %10 arttırılabilir. Bu uygulamalarda tevhid ile oluşan parselde otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması esastır" şeklinde hüküm eklendiği görülmektedir.

DEĞERLENDİRME: 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda uygulamaya ilişkin problemlerin ortadan kaldırılması ve kentsel dönüşüm ile ilişkin çözümler ortaya konulması gerekçeleriyle hazırlanan 22.12.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliğine askı süresi içerisinde itiraz edildiği belirtilerek itiraz sonucu İlçe Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği teklifi 06.03.2025 tarih, 23 sayılı İlçe Meclis kararı ile uygun bulunarak 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre gereğinin yapılması talebiyle ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir.

Teklif plan değişikliğindeki hususlara ilişkin meri mevzuat hükümlerinde yapılan incelemede;

- Meri İstanbul İmar Yönetmeliğinde "Tanımlar" başlıklı 4. Maddesinde;

s) Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.),

vv) Katlar Alanı: Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını,

şşşş) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında ver alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını, ... ifade eder.

"Genel İlkeler" başlıklı 5. madde 8. fıkrasında;

"22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı: parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz"

"Katlar Alanı" başlıklı 21. madde 1. fıkrasında;

"Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır..."

3. fıkrasında; "Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar, proje değişikliği ile imar planındaki veya bu Yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez"

"Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 22. madde 1. fıkrasında;

"5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar; ...

c) %30 hesabı dâhilinde emsal harici olan alanlar; ... katlar alanına dâhil edilmez"

"Çatılar" başlıklı Madde 44'de

"(4) Azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı sekli serbesttir. "

(11) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. "

"(19) Teras çatılarda ve kat teraslarında çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m²'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz' şeklinde tanımlandığı,

• 13.03.2023 tarih, 427256 sayılı Başkanlık Oluru ile İBB Meclisine iletilen İstanbul İmar Yönetmeliği Değişiklik Taslağında

Çatılara yönelik; "Tanımlar" başlıklı 4. maddesine;

"Çatı dairesi: Binalarda varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı meyili içinde kalmak ve bu yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen daireyi" şeklinde tanım eklendiği ye Bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen çatı dairesinin yapılabildiği çatı şeklinin belirlendiği,

44. maddesinin (24). fıkrasında; "Yüksek nitelikli konut (rezidans) hariç olmak üzere imar planında konut, ticaret, turizm ve karma fonksiyonda kalan alanlarda konut olarak kullanılması şartıyla iskân edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla; bu maddenin 13. ve 14. fıkralarına tabi olmadan çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın son kat tavan döşemesinin dış sınırından saçak dâhil 2.40 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

c) İkinci çatı yüzeyi için; cephe boyu 20.00 m ve altındaki binalarda %33 eğimle ulaşılabilecek nokta mahya yüksekliği olarak kabul edilir. Ancak hesaplanan en çok mahya yüksekliğinin 3.00 m'nin altında kalması durumunda, mahya yüksekliği 3.00 m olarak kabul edilir.

ç) Cephe boyu 20.00 m'nin üzerinde olan binalarda %33 eğimle mahya yüksekliği en fazla 5.00 m olacak şekilde ikinci çatı yüzeyi oluşturulur.

d) Çatıda bu fıkarda belirtilen hükümler doğrultusunda gizli dere uygulaması yapılması halinde çatı örtüsü 0.80 m 'yi geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılabilir.

e) Terasa açılan kapılar, pencereler ve pencere boşlukları birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve terasa açılan kapılar, pencereler ve pencere boşluklarının toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5 'ini geçemez.

f) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.

g) Ancak; kademe uygulaması sonucunda oluşan kat terasları da dâhil olmak üzere kat teraslarında iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.

ğ) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m iç net yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

h) Bu fıkranın kullanılması halinde yapının taşıyıcı sistemi ile bağlantılı olacak şekilde eğimli çatı yüzeyleri betonarme karkas olarak düzenlenecektir. " hükümlerinin yer aldığı görülmektedir.

• Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce yürütülen İstanbul İmar Yönetmeliğinin onay sürecinden doğabilecek eşitsizliğin önüne geçilmesi ve ilçeler arasındaki uygulama farklılıklarının ortadan kaldırılması amacıyla meri imar planlarına çatı katlarına ilişkin plan notu ilavesine ilişkin çalışmanın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Kararı ile "-Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı notu değişikliği gereği İlçe Belediye Başkanlıkları tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama Plan değişiklikleri hazırlanarak Büyükşehir Belediye meclisine iletilmesi" şeklinde karara bağlandığı, söz konusu meclis kararı doğrultusunda İstanbul genelinde meriyette olan 1/5000 ölçekli planlara eklenme aşamasında olan

"İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m 'yi geçemez.

ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5 'ini geçemez.

d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m 'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.

e) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.

f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.

g) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.

ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.

i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur" şeklinde hükümlerin uygun görülmüştür.

İlgi (a) yazı ekinde iletilen teklif plan notu değişiklikleri meri mevzuat hükümleri ve üst ölçek planlar kapsamında incelendiğinde;

• GENEL HÜKÜMLER plan notlarına 22.12.2024 tt'li plan notu değişikliğine "Netparsel alanı 700m² ve üstündeki parsellerde, planda yapılanma koşulları ile sağlanan emsale esas inşaat alanını aşmamak kaydıyla maxTAKS: 0.60 Yençok: 10 kat uygulama yapılabilir. Meri plandaki emsale esas inşaat alanı tevhitte önceki her parsel için ayrı ayrı hesaplanacaktır. Ancak emsale esas inşaat alanının kullanılamaması halinde taban alanı maksimum %10 artırılabilir. Bu uygulamalarda tevhitte oluşan parselde otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması esastır." şeklinde hüküm eklendiği,

o Düzenlenen plan notunun her ne kadar parsel toplulaştırması yöntemiyle uygulama yapımına yönlendirmek amacıyla düzenlense de, parsel birleşimlerinden meydana gelen yapı yoğunluğu ve dolayısıyla nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelik taşıdığından belirlenen iskana esas inşaat alanı artışının getirdiği nüfus yoğunluğuna karşılık ek donatı alanı oluşturulması gerektiği, teklif plan notunun bu yönüyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 5. Fıkrası a. alt bendi "Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır. " hükmüne aykırı olduğu,

o İmar adaları içerisinde yer alan tescil harici alanların kamusal kullanıma ayrılması hususunda herhangi bir düzenlemenin yapılmadığı, bu sebeple tescil harici alanların tescile, imara ve satışa konu edilebileceği,

o Teklif plan notundan etkilenen 700 m² ve üzerindeki parsellerin bölge planındaki dağılımı ve ilave inşaat alanı artışının etkisine dair herhangi bir analizin plan açıklama raporunda yer almadığı,

o Teklif plan notlarının mer'i 1/5000 ölçekli bölge planı yoğunluk kararlarını değiştirici nitelik taşıdığı, hükmüne aykırı olduğu, bu yönleriyle plan bütünlüğü, kesinliği ve 3194 birliktelik ilkesine aykırı olduğu değerlendirilmektedir.

O "Ön bahçe istikametine uymak şartıyla, yan ve arka bahçelerde parsel sınırına kadar bina kontürü ve kitlesi dışında 14m²'yi seçmeyecek yansın merdiveni, 30m²'yi geçmeyecek araç asansörü, 6m²'yi geçmeyecek güvenlik kulübesi yapılabilir." notundaki yargın merdivenine ilişkin 14ır ibaresi iptal edilerek 16m² olarak düzenlendiği,

o Söz konusu plan notlarının kentsel dönüşümü kolaylaştırıcı nitelik taşıdığı görülmektedir.

• 22. maddedeki (a-c-d-e-ğ-n) hükümlerinin meri 22.12.2024 onanlı plan değişikliği notları ile aynı olduğu,

• "(b) Bu uygulamada binanın son kat tavan döşemesinin dış sınırından varsa saçak dâhil 2.40 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur." ifadesinde çekme miktarının "binanın normal kat hizasından 1,50 m içeri" şeklinde düzenlendiği,

o 22.12.2024 onanlı plan değişikliği ile belirtilen 2.40 m çekme mesafesinin İstanbul İmar Yönetmelik Taslağı ile uyumlu hale getirilmek amacıyla düzenlendiği görülmüş olsa da itiraz sonucu çekme miktarının 1.50m. olarak düzenlenmesinin 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uyumlu olduğu,

• İkinci çatı yüzeyi için bina ön cephe boyundaki artışa binaen mahya yüksekliğinin kademeli olarak arttırılmasına yönelik (c-ç-d-e) notlarının düzenlendiği, İkinci çatı yüzeyi için %33 eğimle çatı örtüsünün ayarlanmasına yönelik hükmün iptal edildiği, mahya yüksekliğinin en çok 5.00m olarak düzenlenebileceğine ilişkin notlar eklendiği,

o Teklif edilen (c-ç-d-e) plan notlarının 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla uygun bulunan "İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup, mahya yüksekliği 4.50m 'yi geçemez." şeklindeki üst ölçekli plan kararlarına uygun olmadığı,

• Plan bölgesinde çatı uygulamalarında (ğ-h-ı-j-k-m) hükümlerinin 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uyumlu olduğu,

• 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı gereği teklif plan notlarına "Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur." şeklinde hüküm bulunduğu, çatı daireleri bağımsız birim olacağı için söz konusu notun ilave edilmesinin uygun olacağı,

• Çatı alanlarına ilişkin teklif plan notlarında ^UL) Çatı daireleri emsal hesabına dahil değildir." denildiği,

o İstanbul İmar Yönetmeliği Taslağında minimum piyes ölçülerini sağlamak kaydıyla bağımsız bölüm olarak iskan edilebilen çatı dairesi yapılmasına olanak verildiği, o Ancak Çatı dairelerinin emsal hesabına dahil edilmemesinin İstanbul İmar Yönetmeliği Taslağında ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Kararında yer almadığı,

o Meri İstanbul İmar Yönetmeliğinin 21. maddesinde Katlar Alanı hesabına dahil edilmeyen alanlar içerisinde Çatı dairelerinin bulunmadığı, aynı maddenin 3. Fıkrasında Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlarda müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemeyeceği ve kat mülkiyeti tesis edilemeyeceğine dair hükmün bulunduğu,

o Teklifin inşaat alanı ve bağımsız birim sayısında artışa neden olacağı, ayrıca teklifin meri 1/5000 ölçekli plan notuna aykırı nitelik taşıdığı,

Genel olarak, ilgi (a) yazı eki teklifte çatı dairesi düzenlemesinin mansard çatı olarak tanımlanabileceği, mansard çatıya ilişkin teklif plan notları ile 13.03.2023 tarih, 427256 sayılı Başkanlık Oluru ile İBB Meclisine iletilen İstanbul İmar Yönetmeliği Değişiklik Taslağındaki bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen çatı dairesinin yapılabildiği, çatı şekline ilişkin hükümler ve üst ölçekli plan kararlarına çatı katlarına ilişkin plan notu ilavesine dair Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Kararı ile kısmen uyumlu olduğu görülmektedir.

• GENEL HÜKÜMLER plan notlarına 22.12.2024 t'li plan notu değişikliğine "6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulamalarda Ticaret fonksiyonunda kalan parseller de bu artıştan yararlanabilir, bu durumda ticaret ve ticaret+konut parselleri tevhid edilebilir. (...) Tevhid sonrası oluşacak parsellerde emsale esas inşaat alanını aşmamak kaydıyla, mevcut teşekkül dikkate alınarak çekme ve yapı yaklaşma mesafelerinin Estetik Komisyonu kararıyla avan projede belirlemeye İdaresi yetkilidir. Bu uygulamalarda

tevhidle oluşan parselde otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması esastır" şeklinde plan notları eklendiği,

o Bahse konu plan notlarının kentsel dönüşüm uygulamalarını kolaylaştırma amacıyla düzenlendiği,

o İstanbul İmar Yönetmeliğinin İfraz ve Tevhite ilişkin 8.maddesinde "(13) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez. Ancak; İmar planı gereği kullanımı zemin katı ticaret diğer katları konut olarak belirlenen parseller ile sadece konut olarak belirlenen parseller tevhit edilebilir. " şeklinde hüküm bulunduğundan düzenlemenin mevzuata uygun olmadığı, o 24.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli bölge planı plan notlarında "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" Alanlarında;

■ "1-Ticaret Alanlarında iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alış-veriş merkezi, otel, motel, rezidans vb. konaklama tesisleri sinema, tiyatro, banka ve finans kurumları yer alabilir.

■ 2- Ticaret+Konut alanlarında zemin kat Ticaret Alanı, üst katlar Konut Alanı olarak düzenlenebileceği gibi, istenirse bütün katlar ticaret alanı olarak düzenlenebilir" şeklinde kullanım farklılıkları bulunduğu, tevhit sonrası inşa edilecek yapının kullanım kararının nasıl belirleneceğinin tanımsız olduğu,

o Tevhid sonrası meri imar yönetmeliğinde çekme ve yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin kararların uygulanmasının Estetik Komisyonu kararıyla onaylanacak avan projeye bırakıldığı, bu durumun meri plan kararlarını hükümüz hale getirdiği görülmektedir.

Sonuç olarak;

• Teklif plan notlarının kentsel dönüşümü kolaylaştırma adına çatı katlarının bağımsız bölüm haline getirilmesi ile 700 m² üzerinde tevhid sonucu oluşacak parsellere yönelik inşaat alanı artışını amaçladığı, ancak imar planlarının uzun erimli idari işlemler olarak tanımlandığı, aynı zamanda belli dönemlerde kentlerde meydana gelen ekonomik, sosyal, toplumsal bağlamda geniş çerçeveli değişiklikler sonucunda ortaya çıkan yeni koşullara uyulanması ihtiyacının hasıl olduğu,

• Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar" başlığı altında yer alan 7. maddesinin (b) bendindeki "Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır." hükmü ve "İmar Planlarına Dair Esaslar" başlığı altındaki İmar Planı Değişikliklerine ilişkin 26. maddesinin 3. bendindeki "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." hükümleri doğrultusunda imar planlarında esneklik sağlayacak düzenlemeler yapılabileceği, ancak düzenlemelerin ilave inşaat alanı ve bağımsız bölüm sayısında artışa neden olduğu, bölgenin güncel ihtiyaçlarına hizmet edecek donatı alanı artışına yönelik olması gerektiği, aksi halde plan bölgesinin donatı yetersizliği sorununun daha da derinleşeceği,

• Teklifin ölçek ve kapsam itibarıyla yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı, plan notlarının kısmen meri mevzuat hükümlerine aykırı mahiyette olduğu değerlendirilmekle birlikte, üst ölçekli plan kararları ile çatı katlarına ilişkin plan notu ilavesine dair Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Kararı ile kısmen uyumlu olduğu görülmektedir" denilerek.

İlgi (a) yazı eki 22.12.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine yapılan itirazlar kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. Maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Şişli İlçesi, Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan notu değişikliği itirazlarına ilişkin ÜİP değişikliği teklifi incelenmiş olup;

İlçe meclis kararı ile belirlenen Çatı plan notlarına ilişkin hükümlerin iptal edilerek yerine;

"İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez.

ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.

d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.

e) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.

f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.

g) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.

ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.

i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.

ifadelerinin eklenmesi ve diğer itirazlar hususunda ilçesinden geldiği şekliyle

Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülناصر ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye



Meri 1/5000 ölçekli plan: 29.12.2003-23.07.2009-28.01.2015-13.05.2016-22.03.2021-18.12.2023 t'li 1/5000 ölç. Şişli Merkez ve Çevresi RNİP

Meri 1/1000 ölçekli plan : 22.12.2024 t'li 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi UİP Plan Notları değişikliği

DEĞERLENDİRME:

- 22.12.2024 t'li 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği itirazlarına ilişkin UİP değişikliği teklif plan notlarının plan revizyonları yapılarak kentsel dönüşümüne yönelik teşvik sağlamak, uygulama sorunlarını gidermek ve yönetmelik ile uyumsuz kısımlarını revize etme amaçlı İlçe Belediyesince hazırlandığı,
- “Net parsel alanı 700m²’ye ilişkin plan notunun yapı ve nüfus yoğunluğunu artıran nitelik taşıdığından ek donatı alanı oluşturulması gerektiği, teklif plan notunun bu yönüyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 5. Fıkrası a alt bendi hükmüne aykırı olduğu, imar adaları içerisinde yer alan tescil harici alanların kamusal kullanıma ayrılması hususunda herhangi bir düzenlemenin yapılmadığı, bu sebeple tescil harici alanların tescile, imara ve satışa konu edilebileceği, 700 m² ve üzerindeki parsellerin bölge planındaki dağılımı ve ilave inşaat alanı artışının etkisine dair herhangi bir analizin plan açıklama raporunda yer almadığı,
- Yangın merdivenine ilişkin plan notunda 14m² ibaresi iptal edilerek 16m² olarak düzenlendiği,
- 22. maddedeki (a-c-d-e-g-n) hükümlerinin meri 22.12.2024 onanlı plan değişikliği ile aynı olduğu,
- “(b) ... binanın son kat tavan döşemesinin dış sınırından varsa saçak dâhil 2.40 m içeri çekilip, ... birinci çatı yüzeyi oluşturulur.” ifadesinde çekme miktarının 1,50 m olarak düzenlenmesinin 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uyumlu olduğu,
- İkinci çatı yüzeyi için bina ön cephe boyundaki artışa binaen mahya yüksekliğinin kademeli olarak artırılmasına yönelik (c-ç-d-e) notlarının düzenlendiği, ikinci çatı yüzeyi için %33 eğimle çatı örtüsünün ayarlanmasına yönelik hükmün iptal edildiği, mahya yüksekliğinin en çok 5.00m olarak düzenlenebileceğine ilişkin notlar eklendiği,
- Teklif edilen (c-ç-d-e) plan notlarının 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla uygun bulunan “İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup, mahya yüksekliği 4.50m’i geçemez.” şeklindeki üst ölçekli plan kararlarına uygun olmadığı,
- Plan bölgesinde çatı uygulamalarında (g-h-i-j-k-m) hükümlerinin 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uyumlu olduğu,
- 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı gereği teklif plan notlarına “Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.” şeklinde hüküm bulunduğu, çatı daireleri bağımsız birim olacağı için söz konusu notun ilave edilmesinin uygun olacağı,
- Çatı alanlarına ilişkin teklif plan notlarında “(L) Çatı daireleri emsal hesabına dahil değildir.” denildiği, çatı dairelerinin emsal hesabına dahil edilmemesinin İstanbul İmar Yönetmeliği Taslağında ve Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Kararında yer almadığı, meri İstanbul İmar Yönetmeliğinin 21.maddesinde Katlar Alanı hesabına dahil edilmeyen alanlar içerisinde Çatı dairelerinin bulunmadığı, aynı maddenin 3. Fıkrasında Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlarda müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemeyeceği ve kat mülkiyeti tesis edilemeyeceğine dair hükmün bulunduğu, teklifin inşaat alanı ve bağımsız birim sayısında artışa neden olacağı, ayrıca teklifin meri 1/5000 ölçekli plan notuna aykırı nitelik taşıdığı
- Genel olarak, ilgi (a) yazı eki teklifte çatı dairesi düzenlemesinin mansard çatı olarak tanımlanabileceği, mansard çatıya ilişkin teklif plan notları ile 13.03.2023 tarih, 427256 sayılı Başkanlık Oluru ile İBB Meclisine iletilen İstanbul İmar Yönetmeliği Değişiklik Taslağındaki bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen çatı dairesinin yapılabildiği, çatı şekline ilişkin hükümler ve üst ölçekli plan kararlarına çatı katlarına ilişkin plan notu ilavesine dair Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.03.2025 tarih, 414 sayılı Kararı ile kısmen uyumlu olduğu
- Farklı fonksiyonların tevhidine yönelik plan notunun İstanbul İmar Yönetmeliği’nin İfraz ve Tevhite ilişkin 8.maddesine uygun olmadığı,
- Tevhid sonrası meri imar yönetmeliğinde çekme ve yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin kararların uygulanmasının Estetik Komisyonu kararıyla onaylanacak avan projeye bırakıldığı, bu durumun meri plan kararlarını hükümlerimize hale getirdiği,
- Teklifin ölçek ve kapsam itibarıyla yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğundan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarıyla kısmen uyumlu olduğu, plan notlarının bir kısmının ise imar ve planlama mevzuat hükümlerini dikkate almayan mahiyette olduğu değerlendirilmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:
52
Tarih:
15.05.2025
Dosya No:
2025/183

KONUNUN ÖZÜ: Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi 7549 Ada 4 Parselin Güneyindeki Terkinli Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 10/02/2025 gün ve 2024/2274900 sayılı yazısında;

İlgi: a) 28.11.2024 tarih, E-276505 sayılı Tuzla Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı ve eki 11.10.2024 tarih, 120 sayılı Tuzla Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklif dosyası.

b) 18.04.2024 tarih ve S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi.

TEKLİF: 15.10.2012-13.02.2015 onanlı 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, Cami ve İstasyon Mahalleleri 1.Etap Uygulama İmar Planı ve Değişikliği kapsamında "Park Alanı"nda kalan Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi 7549 ada 4 parselin güneyindeki bir kısım tescil harici alanın plan değişikliği onama sınırı içerisine alındığı, meri plan fonksiyonunun korunarak bu alanlarda 'halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler' yapılabilmesine yönelik plan notu ilavesinin yapılmasına ilişkin Tuzla Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan ve 11.10.2024 tarih ve 120 sayılı Tuzla Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddeleri uyarınca Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talebi ile ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MÜLKİYET: Başkanlığımız ortak kullanımında olan TKGM Parsel Sorgu Uygulamasında 7549 ada 2 parselin 25.03.2016 tarihli 'İmar (TSM)' işlemi ile kısmen 7549 ada 5 parsel dönüşüğü kısmen de DOP'a alındığı,

Teklif plan değişikliğine konu Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi 7549 ada 4 parselin güneyindeki bir kısım tescil harici alanın 7549 ada 2 parselin DOP ile ayrılan kısmında olduğu anlaşılmış olup yaklaşık 1707 m² yüzölçümünde olduğu ve herhangi bir mülkiyete konu olmadığı görülmektedir (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanın, Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 yılı uydu ve sokak görüntülerine göre; teklife konu alanın çoğunlukla boş durumda olduğu bir kısımdan ise fiili yol alanının (Deha Sokak) geçtiği görülmektedir. (Ek-3)

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM: Teklif plan değişikliğine konu Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi 7549 ada 4 parselin güneyindeki bir kısım tescil harici alanın;

1/5000 ölçekli uygulama imar planları açısından yapılan incelemede;

• 13.11.2011 onanlı 1/5000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri Nazım İmar Planı kapsamında çoğunlukla 570 ki/ha yoğunlukta "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları"nda kaldığı ve Yüksek Yoğunluklu Konut Alanlarına ilişkin "Bu alanlarda yoğunluk 570 k/ha. dır" şeklinde hükmün bulunduğu,

1/1000 ölçekli uygulama imar planları açısından yapılan incelemede;

• 15.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, Cami ve İstasyon Mahalleleri 1.Etap Uygulama İmar Planında E:1.60 yapılanmalı "Konut Alanı"nda kısmen de "Yol Alanı"nda kalmakta olup,

• 13.02.2015 onanlı 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, Cami ve İstasyon Mahalleleri 1.Etap Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında E:1.60 yapılanmalı "Konut Alanı" fonksiyonunun iptal edilerek "Park Alanı" olarak planlandığı görülmektedir. (Ek-4)

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (a) yazı eki 11.10.2024 tarih ve 120 sayılı Tuzla Belediye Meclis Kararı ile; "Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, 7549 Ada 4 Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi" ile ilgili teklif dosyası komisyonumuzca incelenmiş olup; 7549 ada 4 parsel güneyindeki terkinli alanın bir kısmının çocuk eğitim/aktivite alanı olarak plan notu ilavesi yapılması gerektiğinden Teklifin Müdürlüğünden geldiği şekliyle kabulü uygun görülmüştür.' şeklindeki İlçe İmar Komisyonu'nun 09.10.20124 tarih ve 2024/21 sayılı raporunun oybirliği ile kabulüne karar verildiği görülmektedir. (Ek-5)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin tarafımıza iletilen kurum görüşleri aşağıda sıralanmaktadır:

İSKİ Genel Müdürlüğünün

11.09.2024 tarih, 1042094 sayılı yazısı

Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün

13.09.2024 tarih, 2024.1621196 sayılı yazısı

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün

17.09.2024 tarih, 2024.1687783 sayılı yazısı

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün

26.09.2024 tarih, 2024.1751372 sayılı yazısı

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün

17.10.2024 tarih, 2657-234464 sayılı yazısı

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün

18.11.2024 tarih, 2024.2041384 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-6)

Olumlu Görüşü (Ek-7)

Şartlı Görüşü (Ek-8)

Olumsuz Görüşü (Ek-9)

Olumlu Görüşü (Ek-10)

Şartlı Görüşü (Ek-11)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlanma gerekçesi plan açıklama raporunun 'Plan Değişikliğinin Amacı' başlığı altında; "22.08.2024 tarih ve 258301 sayılı Başkanlık Olur'u alınarak hazırlanan plan notu ilavesi Evliya Çelebi Mahallesi 7549 ada 4 parselin güneyindeki terkinli alanın bir kısmını kapsamaktadır. Evliya Çelebi Mahallesi, sınırları içerisinde çocuk eğitim/aktivite alanı ihtiyacı bulunmaktadır. Bölge ihtiyaçları doğrultusunda ve Belediyemiz uhdesinde kullanılmak amacıyla çocuk eğitim/aktivite alanı olarak plan notu ilavesi yapılmıştır." şeklinde açıklanmıştır.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin;

-21.06.2022 onanlı 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Tuzla İlçesi, E-5 Altı Bölgesi TAKS Değerlerinin Kaldırılmasına İlişkin Plan Değişikliğine ait G22B16B3B rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı,

-7549 ada 4 parselin güneyindeki bir kısım tescil harici alanın plan değişikliği onama sınırı içerisine alındığı, "Tuzla İlçesi Merkez Mahallesi 7549 Ada 4 Parselin Güneyinde Bulunan Terkinli Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi" başlığı altında;

"1. Plan notu ilavesinin kapsadığı alan Evliya Çelebi Mah. 7549 ada 4 parselin güneyinde bulunan terkinli alanın bir kısmıdır.

2. Bahse konu park alanında uygulama avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler yer alabilecektir.

3. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez" şeklinde plan notlarının önerildiği görülmektedir.

DEĞERLENDİRME: 15.10.2012-13.02.2015 onanlı 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, Cami ve İstasyon Mahalleleri 1.Etap Uygulama İmar Planı ve Değişikliği kapsamında "Park Alanı"nda kalan Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi 7549 ada 4 parselin güneyindeki bir kısım tescil harici alanın plan değişikliği onama sınırı içerisine alındığı, meri plan fonksiyonunun korunarak çocuk eğitim/aktivite alanı olarak kullanılabilmesine yönelik plan notu ilavesinin yapılmasına ilişkin Tuzla Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan ve 11.10.2024 tarih ve 120 sayılı Tuzla Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin gereği için ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletiliği,

Teklif plan değişikliği incelendiğinde;

• Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi 7549 ada 4 parselin güneyinde kalan yaklaşık 1707 m² yüzölçümündeki bir kısım tescil harici alanın plan değişikliği onama sınırı içerisine alındığı ve "Park Alanı" fonksiyonunun korunarak halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. fonksiyonların yapılabilmesine ilişkin plan notu ilavesinin yapıldığı,

• Meri 15.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli imar planı lejand bölümünde "Park Alanı", "Sosyal-Kültürel Tesis Alanı" ve "Kreş Alanı" gösterimlerinin yer aldığı,

-Meri 15.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, Cami ve İstasyon Mahalleleri 1.Etap Uygulama İmar Planı Plan Notlarında "Park Alanı"na ilişkin;

"Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut ağaçlar korunacaktır.

Bu alanlarda sabit olmamak ve Maks. Kaks: 0.04 ve Maks. H: 4.50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir." şeklinde,

"Sosyal-Kültürel Tesisler Alanı"na ilişkin "Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacak olup bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları v.b. gibi eğitim yapıları

kültür merkezleri, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları v.b kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri v.b. işlevler, kütüphane, yurt, huzurevi, yetiştirme yurdu, rehabilitasyon, güçsüzler evi, v.b. gibi tesisler yer alabilecektir.” şeklinde plan hükümlerinin bulunduğu,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları” başlığının 5. Maddesinin 1 (j) bendinde “**Sosyal tesis alanı:** Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.” şeklinde hükmün bulunduğu,

Meri 1/1000 ölçekli bölge planı plan hükümleri açısından yapılan değerlendirmede teklif plan notlarının 2. Maddesinde önerilen “...bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler yer alabilecektir.” şeklindeki kullanımların Park Alanı fonksiyonunda yer almasının bölge planı kararlarına aykırı olduğu, ancak önerilen kullanımların “Sosyal Kültürel Tesisler Alanı” altında yer alan kullanımlar ile örtüştüğü,

-Teklif plan notlarında meri 15.10.2012 onanlı bölge plan notlarına atıf yapılmadığı, ayrıca uygulama şartlarına ilişkin yine teklif plan notlarının 2 numaralı maddesinde “Bahse konu park alanında uygulama avan projeye göre yapılacak olup...” şeklinde yer alan ifadeye ilişkin;

İstanbul İmar Yönetmeliği'nin ‘Yapılaşmaya İlişkin Hükümler’ başlığının 10. Maddesinin d bendinde “Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar için imar planlarında eğitim ve sağlık tesisleri ile sosyal ve kültürel tesisler, resmi ve dini tesisler gibi kamu alanlarına ayrılmış ancak yapılaşma koşulları belirlenmemiş ise ayrık yapı nizamı şartlarında net parsel alanı üzerinden bodrumlar hariç KAKS (emsal) 3’ü geçmemek, plan notları ve yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerine uymak şartıyla, bina ebat ve yüksekliklerinin projesinde belirlendiği ilgili idarece onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.” şeklinde hükmün bulunduğu,

Teklif plan değişikliği ile “Park Alanı”nda kalan yaklaşık 1.707 m² yüzölçümündeki tescil harici alanda meri plan notlarında belirtilen Maks. Kaks:0.04’e göre yaklaşık 68 m² (1.707 m² x 0.04)] emsale konu inşaat alanının, önerilen plan notlarının kabul edilmesiyle İstanbul İmar Yönetmeliğinin 10. Maddesinin d bendine belirtilen Maks. Kaks:3’e göre yaklaşık 5.121 m² (1.707 m² x 3)] emsale konu ilave inşaat alanına çıkabileceği, bu yönüyle teklifin inşaat alanını artırıcı nitelikte olduğu,

İlgi (a) yazı eki iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerine ilişkin alınan kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde;

İSKİ Genel Müdürlüğünce; plan değişikliğine konu alan yüzeysel su kaynaklarının su toplama havzaları dışında kaldığı, yapılacak uygulama çalışmalarında her türlü mevcut tesisler ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, beledyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli ve yol olarak korunması gerektiği yönünde şartlı görüş verildiği,

Kamulaştırma Şube Müdürlüğünce; söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilmediği yönünde görüş verildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce; söz konusu alanın, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında hazırlanan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nda; kısmen “UA” (Uygun Alanlar), kısmen “ÖA-6b” (Sıvılaşma (ÖA-1-b) ve Alüvyon-Kuşdili (ÖA-4b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı alanlar içerisinde kaldığı,

“...Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut “Plan Notları”nda yukarıda ve açıklama raporunda belirtilen hususlar doğrultusunda yeniden değerlendirilerek gerekli görülen revizyonların yapılması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı “plan notu” teklifi zemin açısından uygun görülmekte olup, diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir” denildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce; “...Teklif alan içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/ aktivite alanı, kütüphane, vb. gibi tesisler yer alabileceği belirtilerek Park Alanının yapılaşmaya açıldığı,

- Park Alanının yapılaşmaya açılmasının bölgesel ulaşım taleplerini artırarak ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı belirlenmektedir.” şeklinde görüş verildiği,

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğünce; teklif plan notu ilavesinin kamu yararı gözetildiği gerekçesiyle uygun görüş verildiği,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce; “...Teklif plan notlarında talep konusu alandaki imar hakları, belirlenmeyerek avan proje onayına bırakılmış olup meri planında yer alan park alanlarında belirtilen “Maks. Kaks:0.04 ve Maks. H: 4.50 m.’yi geçmemek” koşulunun aşıp aşılamayacağı anlaşılmadığından değerlendirme yapılamamaktadır.

... teklif plan değişikliği alanında, Müdürlüğümüzde mevcut veya programlanan herhangi bir planlama çalışmamız bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verildiği görülmektedir.

Sonuç olarak;

- İlgi (a) yazı eki plan açıklama raporunda Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, sınırları içerisinde çocuk eğitim/aktivite alanı ihtiyacı bulunduğu bahisle, teklife konu alanın bölge ihtiyaçları doğrultusunda ve Tuzla Belediyesi uhdesinde kullanılmak amacıyla çocuk eğitim/aktivite alanı olarak kullanılabilmesi için plan notu ilavesine yönelik plan değişikliğinin hazırlandığının ifade edildiği,

- Meri 13.11.2011 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Alanında, meri 15.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Park Alanında kalan Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi 7549 ada 4 parselin güneyinde kalan tescil harici alana ilişkin teklif ile önerilen plan notlarıyla halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. kullanımlarının yer almasına olanak sağlandığı,

-Teklif ile her ne kadar plan fonksiyonlarında bir değişiklik yapılmamış olsa da meri 1/1000 ölçekli bölge planı plan hükümleri açısından yapılan değerlendirmede teklif plan notlarının 2. Maddesinde önerilen kullanımların Park Alanı fonksiyonunda yer almasının bölge planı kararlarına aykırı olduğu, ancak önerilen kullanımların "Sosyal Kültürel Tesisler Alanı" altında yer alan kullanımlar ile örtüştüğü,

-Teklif plan değişikliği ile avan projeye göre uygulama yapılacağı anlaşıldığından teklifin yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu,

-Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün açık ve yeşil alan niteliğindeki Park Alanı'nın yapılaşmaya açılmasının bulunduğu bölgedeki ulaşım talebini arttıracığı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı yönünde olumsuz görüşünün bulunduğu görülmektedir" denilerek.

İlgi (a) yazı eki 11.10.2024 tarih, 120 sayılı İlçe Meclis Kararı ile aynen uygun bulunan Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi 7549 Ada 4 Parselin Güneyinde Bulunan Terkinli Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddeleri ve 5747 sayılı yasanın 3. maddesinin 3.fikrasına göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, 7549 ada 4 parselin güneyindeki terkinli alanın bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli UIP not tadilatı teklifi incelenmiş olup; 2 numaralı plan notunun "Bahse konu park alanında Taban Alanı: 550 m²'yi yükseklik 2 katı ve toplam inşaat alanı:1100 m²'yi geçmemek koşuluyla uygulama avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler yer alabilecektir" şeklinde düzenlenmesiyle kamu yararı amacıyla hazırlanan teklif Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Abdülner ŞİMŞEK
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Muhammet ÇAKIR
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi 7549 Ada 4 Parselin Güneyindeki Terkinli Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi. (UİP-341070664)

Yüzölçümü toplam: Yaklaşık 1.707 m²

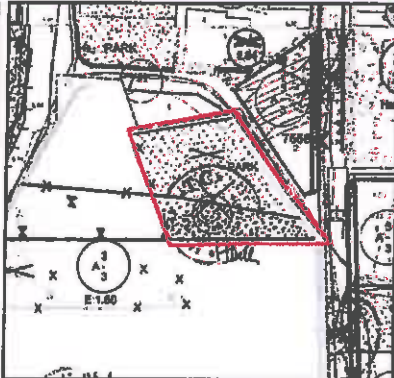
Mülkiyet: Tescil Harici Alan



MERİ 1/5000 PLAN

MERİ 1/1000 PLAN

TEKLİF 1/1000 PLAN NOTU İLAVESİ



Meri 1/5000 plan durumu : "Konut Alanı" kısmen de "Park Alanı"
Meri 1/1000 plan durumu : "Park Alanı"

DEĞERLENDİRME:

- 28.11.2024 tarih. E-276505 sayılı Tuzla Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı eki plan açıklama raporunda Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, sınırları içerisinde çocuk eğitim/aktivite alanı ihtiyacı bulunduğu bahisle, teklife konu alanın bölge ihtiyaçları doğrultusunda ve Tuzla Belediyesi uhdesinde kullanılmak amacıyla çocuk eğitim/aktivite alanı olarak kullanılabilmesi için plan notu ilavesine yönelik plan değişikliğinin hazırlandığının ifade edildiği.
- Meri 13.11.2011 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Alanında, meri 15.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Park Alanında kalan Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi 7549 ada 4 parselin güneyinde kalan tescil harici alana ilişkin teklif ile önerilen plan notlarıyla halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. kullanımlarının yer almasına olanak sağlandığı.
- Teklif ile her ne kadar plan fonksiyonlarında bir değişiklik yapılmamış olsa da meri 1/1000 ölçekli bölge planı plan hükümleri açısından yapılan değerlendirmede teklif plan notlarının 2. Maddesinde önerilen kullanımların Park Alanı fonksiyonunda yer almasının bölge planı kararlarına aykırı olduğu, ancak önerilen kullanımların "Sosyal Kültürel Tesisler Alanı" altında yer alan kullanımlar ile örtüştüğü.
- Teklif plan değişikliği ile avan projeye göre uygulama yapılacağı anlaşıldığından teklifin yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu.
- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün açık ve yeşil alan niteliğindeki Park Alanı'nın yapılaşmaya açılmasının bulunduğu bölgedeki ulaşım talebini artıracığı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı yönünde olumsuz görüşün bulunduğu görülmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU-EĞİTİM
KOMİSYONU MÜŞTEREK**

Rapor No:
53
Tarih:
15.05.2025
Dosya No:
2025/299

KONUNUN ÖZÜ: Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 4398 Parselin Bir Kismına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 10/03/2025 gün ve 2025/427537 sayılı yazısında;

İlgi: a) 26.02.2025 tarih, E-294875 sayılı Tuzla Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı ve eki 06.02.2025 tarih, 39 sayılı Tuzla Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklif dosyası.

b) 18.04.2024 tarih ve S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi.

TEKLİF: 16.02.2021 onanlı 1/1000 ölçekli Aydınli Mahallesi 4398 Parsel İle Güneyinde Bulunan Terkinli Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Park Alanı"nda kalan Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 4398 parselin bir kısmının meri plan fonksiyonunun korunarak bu alanda 'halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler' yapılabilmesine yönelik plan notu ilavesinin yapılmasına ilişkin Tuzla Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan ve 06.02.2025 tarih, 39 sayılı Tuzla Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddeleri uyarınca Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talebi ile ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MÜLKİYET: Başkanlığımız ortak kullanımında olan TKGM Parsel Sorgu Uygulamasında;

-Teklif plan değişikliğine konu Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi 4398 parselin 3.475 m² yüzölçümünde, 'arsa' niteliğinde, Tuzla Belediyesi mülkiyetinde olduğu, 30.11.2023 tarihinde 'bağış' yoluyla edinildiği görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanın, Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 yılı uydu ve 2023 yılı sokak görüntülerine göre; teklife konu alanın çoğunlukla boş durumda görülmektedir. (Ek-3)

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM: Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 4398 parselin teklif plan değişikliğine konu kısmına ilişkin;

1/5000 ölçekli uygulama imar planları açısından yapılan incelemede;

• 30.04.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Şifa Mimar Sinan, Aydınli Mahalleleri ve Çevresi Nazım İmar Planında "Kültürel Tesisler Alanı"nda kalmakta iken,

• 27.01.2020 onanlı 1/5000 ölçekli Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 4398 Parsel İle Güneyinde Bulunan Terkinli Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Park Alanı"na alındığı,

1/1000 ölçekli uygulama imar planları açısından yapılan incelemede;

➤ 15.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Aydınli Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı nda "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı"nda kalmakta iken,

➤ 16.02.2021 onanlı 1/1000 ölçekli Aydınli Mahallesi 4398 Parsel İle Güneyinde Bulunan Terkinli Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Park Alanı"na alındığı görülmektedir. (Ek-4)

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi (a) yazı eki 06.02.2025 tarih ve 39 sayılı Tuzla Belediye Meclis Kararı ile; ' "Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi 4398 Parselin Bir Kismına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi" konulu teklif dosyası ... incelenmiş olup, müdürlüğünden geldiği şekliyle kabulü uygun görülmüştür.' şeklindeki İlçe İmar Komisyonu'nun 04.02.2025 tarih ve 2025/06 sayılı raporunun oybirliği ile kabulüne karar verildiği görülmektedir. (Ek-5)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin tarafımıza iletilen kurum görüşleri aşağıda sıralanmaktadır:

İstanbul Valiliği / Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Bila tarih, 11413468 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-6)

İSKİ Genel Müdürlüğünün

17.12.2024 tarih, 1449819sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-7)

Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün

18.12.2024 tarih, 2024.2349686 sayılı yazısı

Olumlu Görüşü (Ek-8)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün

20.12.2024 tarih, 2024.2349943 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-9)

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün

03.01.2025 tarih, 38-1846 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-10)

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün

15.01.2025 tarih, 2024.95248 sayılı yazısı

Olumsuz Görüşü (Ek-11)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlanma gerekçesi plan açıklama raporunun 'Plan Değişikliğinin Amacı' başlığı altında; "28.11.2024 tarih ve 271060 sayılı Başkanlık Olur'u alınarak hazırlanan plan notu ilavesi Aydınli Mahallesi 4398 parselin bir kısmını kapsamaktadır. Aydınli Mahallesi sınırları içerisinde çocuk eğitim/aktivite alanı ihtiyacı bulunmaktadır. Bölge ihtiyaçları doğrultusunda ve Belediyemiz uhdesinde kullanılmak amacıyla çocuk eğitim/aktivite alanı yapılmasına ilişkin plan notu ilavesi yapılmıştır." şeklinde açıklanmıştır.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin;

-16.02.2021 onanlı 1/1000 ölçekli Aydınli Mahallesi 4398 Parsel İle Güneyinde Bulunan Terkinli Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait G22B12B3D ve G22B12B4C rumuzlu plan paftaları üzerine hazırlandığı,

-4398 parselin bir kısmının plan değişikliği onama sınırı içerisine alındığı,

- "Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi 4398 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi" başlığı altında;

"1. Plan notu ilavesinin kapsadığı alan Aydınli 4398 parselin bir kısmıdır.

2. Bahse konu park alanında 2 katı geçmemek ve yönetmelikte belirlenen taban alanını aşmamak kaydıyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, bu alanlar halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler yer alabilecektir.

3. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez." şeklinde plan notlarının önerildiği görülmektedir.

DEĞERLENDİRME

16.02.2021 onanlı 1/1000 ölçekli Aydınli Mahallesi 4398 Parsel İle Güneyinde Bulunan Terkinli Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Park Alanı"nda kalan Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 4398 parselin bir kısmının meri plan fonksiyonunun korunarak bu alanda çocuk eğitim/aktivite alanı olarak kullanılabilmesine yönelik plan notu ilavesinin yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin gereği için ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletildiği,

Teklif plan değişikliği incelendiğinde;

➤ Teklife konu alanın Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 4398 parselin yaklaşık 2.308 m² yüzölçümündeki kısmını kapsadığı,

➤ Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki "Park Alanı" fonksiyonun korunarak halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. fonksiyonların yapılabilmesine ilişkin plan notu ilavesinin yapıldığı,

➤ Meri bölge planı olan 15.10.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Aydınli Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı ve 16.02.2021 onanlı 1/1000 ölçekli Aydınli Mahallesi 4398 Parsel İle Güneyinde Bulunan Terkinli Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin lejand bölümünde "Park Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı" gösterimlerinin yer aldığı ancak herhangi bir plan hükmünün yer almadığı,

-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları" başlığının 5. Maddesinin 1 (j) bendinde "Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." şeklinde hükmün bulunduğu,

-İstanbul İmar Yönetmeliğinin "Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları" başlığının 19. Maddesinin c bendinde Park Alanlarına ilişkin "...1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

2) 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,

3) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,

4) 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir.” şeklinde hükümlerin bulunduğu,

Meri 1/1000 ölçekli bölge planı plan hükümleri açısından yapılan değerlendirmede teklif plan notlarının 2. Maddesinde önerilen “...bu alanlar halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler yer alabilecektir.” şeklindeki kullanımların Park Alanı fonksiyonunda yer almasının İstanbul İmar Yönetmeliğine aykırı olduğu, ancak önerilen kullanımların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre “Sosyal Tesis Alanı” altında yer alan kullanımlar ile örtüştüğü,

-Teklif plan notlarının 2 numaralı maddesinde uygulama şartlarına ilişkin “Bahse konu park alanında 2 katı geçmemek ve yönetmelikte belirlenen taban alanını aşmamak kaydıyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup...” şeklinde yer alan ifadeye ilişkin;

İstanbul İmar Yönetmeliği'nin ‘Yapılaşmaya İlişkin Hükümler’ başlığının 10. Maddesinin d bendinde “Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar için imar planlarında eğitim ve sağlık tesisleri ile sosyal ve kültürel tesisler, resmi ve dini tesisler gibi kamu alanlarına ayrılmış ancak yapılanma koşulları belirlenmemiş ise ayrık yapı nizamı şartlarında net parsel alanı üzerinden bodrumlar hariç KAKS (emsal) 3'ü geçmemek, plan notları ve yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerine uymak şartıyla, bina ebat ve yüksekliklerinin projesinde belirlendiği ilgili idarece onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.” şeklinde hükmün bulunduğu,

Teklif plan değişikliği ile “Park Alanı”nda kalan yaklaşık 2.308 m² yüzölçümündeki alanın meri plan notlarında herhangi bir yapılaşma hükmünün bulunmadığından önerilen plan notlarının kabul edilmesiyle İstanbul İmar Yönetmeliğinin 10. Maddesinin d bendine belirtilen Maks. Kaks:3'e göre yaklaşık 6.924 m² (2.308 m² x 3)] emsale konu ilave inşaat alanına çıkabileceği, bu yönüyle teklifin inşaat alanını artırıcı nitelikte olduğu,

İlgi (a) yazı eki iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerine ilişkin alınan kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde;

İstanbul Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce; “...3194 sayılı İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanması hususunda...” denildiği,

İSKİ Genel Müdürlüğünce; plan değişikliğine konu alan yüzeysel su kaynaklarının su toplama havzaları dışında kaldığı,

“...Netice olarak söz konusu 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı teklifi İdaremizce uygun bulunmaktadır. Yapılacak uygulama çalışmalarında her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli ve yol olarak korunmalıdır.” denildiği,

Kamulaştırma Şube Müdürlüğünce; söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilmediği yönünde görüş verildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce; söz konusu alanın, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında hazırlanan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nda; kısmen “ÖA-5b” (Diğer yumuşak zeminler ile temsil edilen Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) kısmen de “Öa-5b” (Karstlaşma Alanları ile temsil edilen Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı alanlar içerisinde kaldığı,

“...Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut “Plan Notları”nda yukarıda ve açıklama raporunda belirtilen hususlar doğrultusunda yeniden değerlendirilerek gerekli görülen revizyonların yapılması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı “plan notu” teklifi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Notu dğeişikliği ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanan Yerleşime Uygunluk Çalışmalarında belirtilen hususlara göre uygun görülmekte olup, diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir” denildiği,

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğünce; yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na ve plan notlarına sadık kalınması yönünde görüş verildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce; “...Park Alanının yapılaşmaya açıldığı,

- Park Alanının yapılaşmaya açılmasının bölgesel ulaşım taleplerini artırarak ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı belirlenmektedir.” şeklinde görüş verildiği görülmektedir.

Sonuç olarak;

- İlgi (a) yazı eki plan açıklama raporunda Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi sınırları içerisinde çocuk eğitim/aktivite alanı ihtiyacı bulunduğu bahisle, teklife konu alanın bölge ihtiyaçları doğrultusunda ve Tuzla Belediyesi uhdesinde kullanılmak amacıyla çocuk eğitim/aktivite alanı olarak kullanılabilmesi için plan notu ilavesine yönelik plan değişikliğinin hazırlandığının ifade edildiği,

- Meri 16.02.2021 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında meri plan fonksiyonunun korunarak Park Alanında kalan Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 4398 parselin bir kısmını kapsayan alana ilişkin teklif ile önerilen plan notlarıyla halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. kullanımlarının yer almasına olanak sağlandığı,

-Teklif ile her ne kadar plan fonksiyonlarında bir değişiklik yapılmamış olsa da teklif plan notlarının 2. Maddesinde önerilen kullanımların Park Alanı fonksiyonunda yer almasının İstanbul İmar Yönetmeliğindeki Park Alanına ilişkin belirlenen kullanımlara aykırılık teşkil ettiği, önerilen kullanımların "Sosyal Kültürel Tesisler Alanı" altında yer alan kullanımlar ile örtüştüğü,

-Teklif plan değişikliği ile avan projeye göre uygulama yapılacağı anlaşıldığından teklifin yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu,

-Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün açık ve yeşil alan niteliğindeki Park Alanı'nın yapılaşmaya açılmasının bulunduğu bölgedeki ulaşım talebini arttıracak belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı yönünde olumsuz görüşünün bulunduğu görülmektedir. " denilerek.

İlgi (a) yazı eki 06.02.2025 tarih, 39 sayılı İlçe Meclis Kararı ile aynen uygun bulunan Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 4398 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddeleri ve 5747 sayılı yasanın 3. maddesinin 3.fıkrasına göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, 4398 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli UIP not tadilatı teklifi incelenmiş olup;

2 numaralı plan notunun "Bahse konu park alanında Taban Alanı: 550 m²'yi yükseklik 2 katı ve toplam inşaat alanı:1100 m²'yi aşmamak kaydıyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler yer alabilecektir." şeklinde düzenlenmesiyle kamu yararı amacıyla hazırlanan teklif **Komisyonumuzca** tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Abdülناصر ŞİMŞEK
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Muhammet ÇAKIR
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Ferhunde ŞİRİN
Eğitim Komisyon Başkanı

Sacit TERZİ
Başkan Vekili

Sami Can OKAKIN
Raportör

Ebru AKGÜN PEKEL
Üye

Erdinç AKTAŞ
Üye

İzzet Neşet Yafes BAKIRCI
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Zehra KAYA
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Sevilay KIRBAŞ
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi 4398 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi
'UİP-341082584' (2025/427537)

Yüzölçümü toplamı: Yaklaşık 2.308 m²

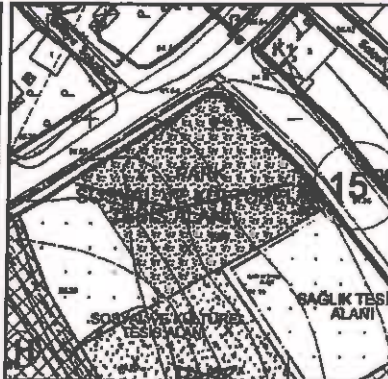
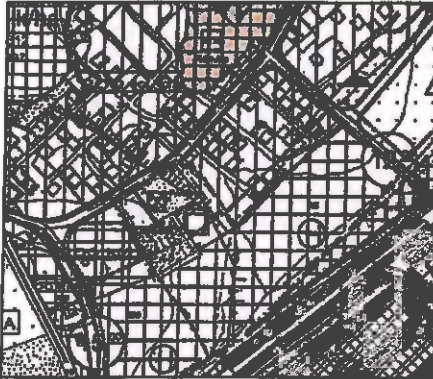
Mülkiyet: Tuzla Belediyesi



MERİ 1/5000 PLAN

MERİ 1/1000 PLAN

TEKLİF 1/1000 PLAN NOTU İLAVESİ



TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ 4398 PARSELİN BİR KISIMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ
1. Planın 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
2. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
3. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
4. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
5. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
6. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
7. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
8. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
9. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
10. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
11. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
12. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
13. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
14. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
15. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
16. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
17. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
18. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
19. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
20. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
21. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
22. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
23. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
24. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
25. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
26. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
27. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
28. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
29. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
30. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
31. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
32. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
33. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
34. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
35. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
36. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
37. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
38. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
39. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
40. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
41. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
42. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
43. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
44. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
45. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
46. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
47. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
48. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
49. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
50. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
51. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
52. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
53. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
54. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
55. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
56. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
57. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
58. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
59. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
60. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
61. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
62. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
63. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
64. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
65. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
66. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
67. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
68. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
69. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
70. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
71. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
72. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
73. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
74. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
75. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
76. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
77. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
78. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
79. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
80. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
81. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
82. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
83. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
84. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
85. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
86. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
87. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
88. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
89. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
90. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
91. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
92. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
93. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
94. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
95. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
96. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
97. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
98. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
99. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında
100. 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4398 parselin bir kısmında

Meri 1/5000 plan durumu : "Park Alanı"
Meri 1/1000 plan durumu : "Park Alanı"

DEĞERLENDİRME:

- Plan açıklama raporunda Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi sınırları içerisinde çocuk eğitim/aktivite alanı ihtiyacı bulunduğu bahisle, teklife konu alanın bölge ihtiyaçları doğrultusunda ve Tuzla Belediyesi uhdesinde kullanılmak amacıyla çocuk eğitim/aktivite alanı olarak kullanılabilmesi için plan notu ilavesine yönelik plan değişikliğinin hazırlandığının ifade edildiği,
- Meri 16.02.2021 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında meri plan fonksiyonunun korunarak Park Alanında kalan Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi 4398 parselin bir kısmını kapsayan alana ilişkin teklif ile önerilen plan notlarıyla halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. kullanımlarının yer almasına olanak sağlandığı,
- Teklif ile her ne kadar plan fonksiyonlarında bir değişiklik yapılmamış olsa da teklif plan notlarının 2. Maddesinde önerilen kullanımların Park Alanı fonksiyonunda yer almasının İstanbul İmar Yönetmeliğindeki Park Alanına ilişkin belirlenen kullanımlara aykırılık teşkil ettiği, önerilen kullanımların "Sosyal Kültürel Tesisler Alanı" altında yer alan kullanımlar ile örtüştüğü,
- Teklif plan değişikliği ile avan projeye göre uygulama yapılacağı anlaşıldığından teklifin yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu,
- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün açık ve yeşil alan niteliğindeki Park Alanı'nın yapılaşmaya açılmasının bulunduğu bölgedeki ulaşım talebini artıracığı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı yönünde olumsuz görüşünün bulunduğu görülmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:
54
Tarih:
15.05.2025
Dosya No:
2025/323

KONUNUN ÖZÜ: Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi 2227 Parselin Bir Kısımı ve Yakın Çevresindeki Terkinli Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 10/03/2025 gün ve 2025/229275 sayılı yazısında;

İlgi: a) 28.01.2025 tarih, E-289158 sayılı Tuzla Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı ve eki 09.01.2025 tarih, 19 sayılı Tuzla Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklif dosyası.
b) 18.04.2024 tarih ve S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi.

TEKLİF

02.02.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri 4. Etap Uygulama İmar Planı ve 17.06.2016 onanlı 1/1000 Ölçekli Tuzla Merkez Eski 2230 Parsel ve Güneyindeki Tescil Dışı Alanın Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında "Park Alanı"nda kalan Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi 2227 parselin bir kısmı ve bitişindeki bir kısım tescil harici alanın meri plan fonksiyonunun korunarak bu alanda 'halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler' yapılabilmesine yönelik plan notu ilavesinin yapılmasına ilişkin Tuzla Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan ve 09.01.2025 tarih, 19 sayılı Tuzla Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddeleri uyarınca Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talebi ile ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MÜLKİYET

Başkanlığımız ortak kullanımında olan TKGM Parsel Sorgu Uygulamasında;

-Teklif plan değişikliğine konu Tuzla İlçesi Cami (tapuda Merkez) Mahallesi 2227 parselin 1.760 m² yüzölçümünde, 'tarla' niteliğinde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olduğu, 01.06.1981 tarihinde 'mülkiyet ve hisse oranlarının düzeltilmesi' yoluyla edinildiği,

-Yaklaşık 1.084 m² yüzölçümündeki teklife konu tescil harici alanların ise herhangi bir mülkiyete konu olmadığı görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM

Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanın, Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 yılı uydu ve 2023 yılı sokak görüntülerine göre; teklife konu alanın çoğunlukla boş durumda ve kısmen ağaçlıklı olduğu bir kısmından ise fiili asfalt yolun geçtiği görülmektedir. (Ek-3)

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Teklif plan değişikliğine konu Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi 2227 parsel ve yakın çevresindeki bir kısım tescil harici alanın;

1/5000 ölçekli uygulama imar planları açısından yapılan incelemede;

> 13.11.2011 onanlı 1/5000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri Nazım İmar Planı kapsamında "Park ve Dinlenme Alanları"nda kaldığı ve Park ve Dinlenme Alanlarına ilişkin "Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut ağaçlar korunacaktır.

Bu alanlarda sabit olmamak ve Maks. Kaks: 0.04 ve Maks. H: 4.50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir." şeklinde hükmün bulunduğu,

1/1000 ölçekli uygulama imar planları açısından yapılan incelemede;

> 02.02.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri 4. Etap Uygulama İmar Planı ve 17.06.2016 onanlı 1/1000 Ölçekli Tuzla Merkez Eski 2230 Parsel ve Güneyindeki Tescil Dışı Alanın Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında "Park Alanı"nda kaldığı,

Park ve Dinlenme Alanlarına ilişkin “Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut ağaçlar korunacaktır.

Bu alanlarda sabit olmamak ve Maks. Kaks: 0.04 ve Maks. H: 4.50 m.’yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir.” şeklinde hükmün bulunduğu görülmektedir. (Ek-4)

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi (a) yazı eki 09.01.2025 tarih ve 19 sayılı Tuzla Belediye Meclis Kararı ile; ‘ “Tuzla İlçesi Cami Mahallesi 2227 Parselin Bir Kısımı ve Yakın Çevresindeki Terkinli Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi” konulu teklif dosyası komisyonumuzca incelenmiş olup, müdürlüğünden geldiği şekliyle kabulü uygun görülmüştür’ şeklindeki İlçe İmar Komisyonu’nun 08.01.2025 tarih ve 2025/02 sayılı raporunun oybirliği ile kabulüne karar verildiği görülmektedir. (Ek-5)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin tarafımıza iletilen kurum görüşleri aşağıda sıralanmaktadır:

İSKİ Genel Müdürlüğü’nün

18.10.2024 tarih, 1211967 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-6)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü’nün

22.10.2024 tarih, 2024.1933127 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-7)

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü’nün

06.11.2024 tarih, 2024.2050656 sayılı yazısı

Olumsuz Görüşü (Ek-8)

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü’nün

06.11.2024 tarih, 2853-253370 sayılı yazısı

Olumlu Görüşü (Ek-9)

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü’nün

22.11.2024 tarih, 2024.2154737 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-10)

Mesken Şube Müdürlüğü’nün

10.12.2024 tarih, 2024.2274516 sayılı yazısı

Şartlı Görüşü (Ek-11)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlanma gerekçesi plan açıklama raporunun ‘Plan Değişikliğinin Amacı’ başlığı altında; “07.10.2024 tarih ve 266692 sayılı Başkanlık Olur’u alınarak hazırlanan plan notu ilavesi ‘Tuzla İlçesi Cami Mahallesi 2227 Parselin Bir Kısımı ve Yakın Çevresindeki Terkinli Alan’ı kapsamaktadır. Cami Mahallesi sınırları içerisinde çocuk eğitim/aktivite alanı ihtiyacı bulunmaktadır. Bölge ihtiyaçları doğrultusunda ve Belediyemiz uhdesinde kullanılmak amacıyla çocuk eğitim/aktivite alanı yapılmasına ilişkin plan notu ilavesi yapılmıştır.” şeklinde açıklanmıştır.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin;

-21.06.2022 onanlı 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Tuzla İlçesi, E-5 Altı Bölgesi TAKS Değerlerinin Kaldırılmasına İlişkin Plan Değişikliğine ait G22B17D2A ve G22B17D1B rumuzlu plan paftaları üzerine hazırlandığı,

-2227 parselin bir kısmı ve bitişiğindeki bir kısım tescil harici alanın plan değişikliği onama sınırı içerisine alındığı,

-“Tuzla İlçesi Cami Mahallesi 2227 Parselin Bir kısmı ve Yakın Çevresindeki Terkinli Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi” başlığı altında;

“1. Plan notu ilavesini kapsayan alan 2227 parselin bir kısmı ve yakın çevresindeki terkinli alanları kapsamaktadır.

2. 2227 parselin bir kısmı ve yakın çevresini kapsayan park alanında halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler yer alabilecek olup bu alanlarda 2 katı geçmemek kaydıyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

4. Açıklanmayan hususlarda meri imar planı ve değişikliği hükümleri ile ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.” şeklinde plan notlarının önerildiği görülmektedir.

DEĞERLENDİRME

02.02.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri 4. Etap Uygulama İmar Planı ve 17.06.2016 onanlı 1/1000 Ölçekli Tuzla Merkez Eski 2230 Parsel ve Güneyindeki Tescil Dışı Alanın Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında "Park Alanı"nda kalan Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi 2227 parselin bir kısmı ve bitişiğindeki bir kısım tescil harici alanın tescil harici alanın meri plan fonksiyonunun korunarak bu alanda çocuk eğitim/aktivite alanı olarak kullanılabilmesine yönelik plan notu ilavesinin yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin gereği için ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletildiği,

Teklif plan değişikliği incelendiğinde;

➤ Teklife konu alanın Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi 2227 parselin bir kısmını ve bitişiğindeki bir kısım tescil harici alanı kapsadığı ve yaklaşık 2.844 m² yüzölçümünde olduğu,

➤ Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki "Park Alanı" fonksiyonunun korunarak halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. fonksiyonların yapılabilmesine ilişkin plan notu ilavesinin yapıldığı, ➤ Meri bölge planı olan 02.02.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Tuzla Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri 4. Etap Uygulama İmar Planı lejand bölümünde "Park Alanı" ve "Sosyal-Kültürel Tesis Alanı" gösterimlerinin yer aldığı ve Plan Notlarında,

-**"Park Alanı"**na ilişkin;

"Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut ağaçlar korunacaktır.

Bu alanlarda sabit olmamak ve Maks. Kaks: 0.04 ve Maks. H: 4.50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir." şeklinde,

"Sosyal-Kültürel Tesisler Alanı"na ilişkin "Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacak olup bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları v.b. gibi eğitim yapıları kültür merkezleri, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları v.b kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri v.b. işlevler, kütüphane, yurt, huzurevi, yetiştirme yurdu, rehabilitasyon, güçsüzler evi, v.b. gibi tesisler yer alabilecektir." şeklinde plan hükümlerinin bulunduğu,

-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları" başlığının 5. Maddesinin 1 (j) bendinde **"Sosyal tesis alanı:** Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." şeklinde hükmün bulunduğu,

Meri 1/1000 ölçekli bölge planı plan hükümleri açısından yapılan değerlendirmede teklif plan notlarının 2. Maddesinde önerilen "...bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler yer alabilecektir" şeklindeki kullanımların Park Alanı fonksiyonunda yer almasının bölge planı kararlarına aykırı olduğu, ancak önerilen kullanımların "Sosyal Kültürel Tesisler Alanı" altında yer alan kullanımlar ile örtüştüğü,

-Teklif plan notlarının 2 numaralı maddesinde uygulama şartlarına ilişkin "...Bu alanlarda 2 katı geçmemek kaydıyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır." şeklinde yer alan ifadeye ilişkin;

İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 'Yapılaşmaya İlişkin Hükümler' başlığının 10. Maddesinin d bendinde "Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar için imar planlarında eğitim ve sağlık tesisleri ile sosyal ve kültürel tesisler, resmi ve dini tesisler gibi kamu alanlarına ayrılmış ancak yapılanma koşulları belirlenmemiş ise ayırık yapı nizamı şartlarında net parsel alanı üzerinden bodrumlar hariç KAKS (emsal) 3'ü geçmemek, plan notları ve yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerine uymak şartıyla, bina ebat ve yüksekliklerinin projesinde belirlendiği ilgili idarece onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir." şeklinde hükmün bulunduğu,

Teklif plan değişikliği ile "Park Alanı"nda kalan yaklaşık 2.844 m² yüzölçümündeki alanın meri plan notlarında belirtilen Maks. Kaks:0.04'e göre yaklaşık 114 m² (2.844 m² x 0.04)] emsale konu inşaat alanının, önerilen plan notlarının kabul edilmesiyle İstanbul İmar Yönetmeliğinin 10. Maddesinin d bendine belirtilen Maks. Kaks:3'e göre yaklaşık 8.532 m² (2.844 m² x 3)] emsale konu ilave inşaat alanına çıkabileceği, bu yönüyle teklifin inşaat alanını artırıcı nitelikte olduğu,

İlgi (a) yazı eki iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerine ilişkin alınan kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde;

İSKİ Genel Müdürlüğünce; plan değişikliğine konu alan yüzeysel su kaynaklarının su toplama havzaları dışında kaldığı,

"Planlama alanı içerisinde Ø100 DF içmesuyu hattımız geçmekte olup, içmesuyu hattımızın geçtiği güzergah en az 5 metre İmar Yolu ayrılmalı, hatlarımızın geçtiği güzergahların imar planları ile yol harici farklı bir fonksiyona alınması halinde ise hatlarımız deplase edilmelidir..."

Netice olarak yukarıdaki hususlara uyulması şartı ile söz konusu 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı teklifi İdaremizce uygun bulunmaktadır... yapılacak uygulama çalışmalarında her türlü mevcut tesisler ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." denildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce; söz konusu alanın, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında hazırlanan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda; "ÖA-5b" (Diğer yumuşak zeminler ile temsil edilen Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı alanlar içerisinde kaldığı,

"...Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut "Plan Notları"nda yukarıda ve açıklama raporunda belirtilen hususlar doğrultusunda yeniden değerlendirilerek gerekli görülen revizyonların yapılması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı "plan notu" teklifi zemin açısından uygun görülmekte olup, diğer hususlarda İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir" denildiği,

Mesken Şube Müdürlüğünce; "Müdürlüğümüz yetki ve sorumlulukları, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği ve 2981 (3290-3366) sayılı İmar Affı Kanunu kapsamındaki iş ve işlemleri yapmaktadır." denildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce; "...Teklif alan içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/ aktivite alanı, kütüphane, vb. gibi tesisler yer alabileceği belirtilerek Park Alanının yapılaşmaya açıldığı,

- Park Alanının yapılaşmaya açılmasının bölgesel ulaşım taleplerini artırarak ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı belirlenmektedir." şeklinde görüş verildiği,

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğünce; teklif plan notu ilavesinin kamu yararı gözetildiği gerekçesiyle uygun görüş verildiği,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce; "...Teklif plan notlarında talep konusu alandaki imar hakları, belirlenmeyerek avan proje onayına bırakılmış olup meri planında yer alan park alanlarında belirtilen "Maks. Kaks:0.04 ve Maks. H: 4.50 m.'yi geçmemek" koşulunun aşıp aşılamayacağı anlaşılamadığından değerlendirme yapılamamaktadır.

... teklif plan değişikliği alanında, Müdürlüğümüzde mevcut veya programlanan herhangi bir planlama çalışmamız bulunmamaktadır." şeklinde görüş verildiği görülmektedir.

Sonuç olarak;

- İlgi (a) yazı eki plan açıklama raporunda Tuzla İlçesi Cami Mahallesi sınırları içerisinde çocuk eğitim/aktivite alanı ihtiyacı bulunduğu bahisle, teklife konu alanın bölge ihtiyaçları doğrultusunda ve Tuzla Belediyesi uhdesinde kullanılmak amacıyla çocuk eğitim/aktivite alanı olarak kullanılabilmesi için plan notu ilavesine yönelik plan değişikliğinin hazırlandığının ifade edildiği,

- Meri 02.02.2013 ve 17.06.2016 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında meri plan fonksiyonunun korunarak Park Alanında kalan Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi 2227 parselin bir kısmı ve bitişindeki tescil harici alana ilişkin teklif ile önerilen plan notlarıyla halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. kullanımlarının yer almasına olanak sağlandığı,

-Teklif ile her ne kadar plan fonksiyonlarında bir değişiklik yapılmamış olsa da meri 1/1000 ölçekli bölge planı plan hükümleri açısından yapılan değerlendirmede teklif plan notlarının 2. Maddesinde önerilen kullanımların Park Alanı fonksiyonunda yer almasının bölge planı kararlarına aykırı olduğu, ancak önerilen kullanımların "Sosyal Kültürel Tesisler Alanı" altında yer alan kullanımlar ile örtüştüğü,

-Teklif plan değişikliği ile avan projeye göre uygulama yapılacağı anlaşıldığından teklifin yapıyoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu,

-Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün açık ve yeşil alan niteliğindeki Park Alanı'nın yapılaşmaya açılmasının bulunduğu bölgedeki ulaşım talebini arttıracak belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı yönünde olumsuz görüşünün bulunduğu görülmektedir." denilerek.

İlgi (a) yazı eki 09.01.2025 tarih, 19 sayılı İlçe Meclis Kararı ile aynen uygun bulunan Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi 2227 Parselin Bir Kısım ve Yakın Çevresindeki Terkinli Alanlara İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddeleri ve 5747 sayılı yasanın 3. maddesinin 3.fıkrasına göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi, 2227 parselin bir kısmı ve yakın çevresindeki terkinli alanlara ilişkin 1/1000 ölçekli UİP not tadilatı teklifi incelenmiş olup;
2 numaralı plan notunun "2227 parselin bir kısmı ve yakın çevresini kapsayan park alanında halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. gibi tesisler yer alabilecek olup bu alanlarda Taban Alanı: 550 m²'yi yükseklik 2 katı ve toplam inşaat alanı:1100 m²'yi aşmamak kaydıyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır" şeklinde düzenlenmesiyle kamu yararı amacıyla hazırlanan teklif Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Abdülner ŞİMŞEK
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Muhammet ÇAKIR
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi 2227 Parselin Bir Kismi ve Yakın Çevresindeki Terkinli Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi 'UİP-341079396' (2025/229275)

Yüzölçümü toplamı: Yaklaşık 2.844 m²

Mülkiyet: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Tescil Harici Alan



MERİ 1/5000 PLAN

MERİ 1/1000 PLAN

TEKLİF 1/1000 PLAN NOTU İLAVESİ



TUZLA İLÇESİ CAMİ MAHALLESİ 2227 PARSELİN BİR KISMI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ TERKİNLİ ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ

1. Plan notu ilavesini kapsayan alan 2227 parselin bir kısmı ve yakın çevresindeki terkini alanları kapsamaktadır.
2. 2227 parselin bir kısmı ve yakını çevresini kapsayan park alanında halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane, vb. tesisler yer alabilecektir olup, bu alanlarda 2 katı geçmemek ve yönetmelikte belirtilen taban alanını aşmamak kaydıyla oluşturulacak olan projeye göre uygulanacaktır.
3. Bu alanlara kamu kullanımı dışında kullanımı getirilemez.
4. Açıklanmayan durumlarda meri imar planı ve değişiklik hükümleri ile ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

Meri 1/5000 plan durumu : "Park Alanı"

Meri 1/1000 plan durumu : "Park Alanı"

DEĞERLENDİRME:

- Plan açıklama raporunda Tuzla İlçesi Cami Mahallesi sınırları içerisinde çocuk eğitim/aktivite alanı ihtiyacı bulunduğu bahisle, teklife konu alanın bölge ihtiyaçları doğrultusunda ve Tuzla Belediyesi uhdesinde kullanılmak amacıyla çocuk eğitim/aktivite alanı olarak kullanılabilmesi için plan notu ilavesine yönelik plan değişikliğinin hazırlandığı ifade edilen teklif ile.
- Meri 02.02.2013 ve 17.06.2016 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında Park Alanında kalan Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi 2227 parselin bir kısmı ve bitişindeki tescil harici alanın meri plan fonksiyonunun korunarak teklife konu alana ilişkin önerilen plan notlarıyla halk eğitim merkezi, bilgi beceri meslek edindirme kursları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, çocuk eğitim/aktivite alanı, kütüphane vb. kullanımların yer almasına olanak sağlandığı.
- Teklif ile her ne kadar plan fonksiyonlarında bir değişiklik yapılmamış olsa da meri 1/1000 ölçekli bölge planı plan hükümleri açısından yapılan değerlendirmede teklif plan notlarının 2. Maddesinde önerilen kullanımların Park Alanı fonksiyonunda yer almasının bölge planı kararlarına aykırı olduğu, ancak önerilen kullanımların "Sosyal Kültürel Tesisler Alanı" altında yer alan kullanımlar ile örtüştüğü.
- Teklif plan değişikliği ile avan projeye göre uygulama yapılacağı anlaşıldığından teklifin yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu.
- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün açık ve yeşil alan niteliğindeki Park Alanı'nın yapılaşmaya açılmasının bulunduğu bölgedeki ulaşım talebini artıracak belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı yönünde olumsuz görüşünün bulunduğu görülmektedir.