



İSTANBUL
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

MECLİS

KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORLARI s.(1-67)
RAPOR NO: (28-40)

2.BÖLÜM

Toplam Rapor Sayısı: 13
Tarih: 16.10.2025

MECLİS ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

Rapor No:
28
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/1054

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

KONUNUN ÖZÜ: Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mah., 5172 ve 5173 parseller ile bir kısım Tescil dışı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi. hk.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/09/2025 gün ve 2025-428845 sayılı yazısında;

İlgi: a) 28.02.2025 tarih, 428845 sayı ile Müdürlüğümüzde kayıtlı dilekçe ve eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası.

b) 04.09.2024 tarih, 1569891 sayı ile Müdürlüğümüzde kayıtlı dilekçe ve ekleri.

c) 09.09.2020 tarih, 2909-15440 sayılı Hukuk Müşavirliği yazısı ve eki İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 24.12.2013 tarih ve 2012/775 E. 2013/2516 K. sayılı kararı ile Danıştay 6. Dairesinin 01.03.2016 tarih ve 2014/3892 E. 2016/857 K. sayılı kararı.

ç) 09.12.2020 tarih ve 8149-7123 sayılı Başkanlık Olur'u.

d) 18.04.2024 tarih, S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge.

TALEP: 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Nazım İmar Planında "Depolama Tesisleri" alanında kalmakta iken İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 24.12.2013 tarih, 2012/775 E., 2013/2516 K. sayılı kararı ile "...dava konusu işlemin ilgili parsel yönünden iptaline..." karar verilmesi üzerine, 1/5000 ölçekli plan yönünden plansız durumda kalan Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 5172 ve 5173 parseller ile komşuluğundaki bir kısım tescil dışı alanın "Sanayi Alanı" fonksiyonuna alınmasına ilişkin ilgisince hazırlanan TEKLİF-341083623 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi 5216 sayılı kanunun 7b maddesi uyarınca gereğinin yapılması talebiyle ilgi (a) dilekçe ile tarafımıza iletilmektedir. (Ek-1)

MÜLKİYET BİLGİSİ: İlgi (b) dilekçe eki tapu kayıt belgesinde yer alan verilere göre;

Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 5172 parselin 51621.53 m² yüzölçümünde şahıs mülkiyetinde olduğu, taşınmaz niteliğinin "içinde iki pamuk deposu ve tiksoj deposu bulunan ve itfaiye binası ve telef yükleme binası ve ahır bulunan bahçeli çelik konstrüksiyon iplik fabrika" olarak belirtildiği, beyan hanesinde "Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır" belirtmesi bulunduğu,

5173 parselin 895.64 m² yüzölçümünde şahıs mülkiyetinde olduğu, taşınmaz niteliğinin "arsa" olarak belirtildiği,

5172 ve 5173 parseller ile 4861 parsel arasında kalan fiili yol durumundaki tescil harici alanın ise herhangi bir mülkiyete konu olmadığı görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız ortak kullanımında olan coğrafi bilgi sistemi 2022 yılı uydu ve 2023 yılı sokak görüntülerine göre; Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 5172 parselin yapılaşmış olup; üzerinde fabrika nitelikli yapılar ile cami bulunduğu, 5173 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı, teklife konu tescil harici alanın ise fiili yol olduğu görülmektedir. (Ek-3)

MERİ PLANLARDAKİ DURUM: Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 5172 ve 5173 parseller ile teklife konu tescil harici alan, Büyükçekmece ve Sazlıdere Havzalarının dışında, 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında 18. Madde İmar Uygulama Sınır içerisinde Emsal=0.80 Hmaks:13.50 yapılanma koşullarında Depolama Tesisleri Alanı fonksiyonunda kalmakta iken, İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 24.12.2013 tarih ve 2012/775 E. 2013/2516 K. sayılı kararı ile söz konusu planın eski 1151 parsel, yeni 5172 ve 5173 parseller ve bir kısım tescil harici alan yönünden "...iptaline..." karar verilmesi üzerine, bahse konu taşınmazların 1/5000 ölçekli nazım imar planı yönünden plansız durumda kaldığı, (Ek-4)

28.05.2012 t.t.li 1/1000 ölçekli Hadımköy Merkez Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında Hadımköy Mahallesi, 5172 ve 5173 parsellerin Emsal 0.80, ayırık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 10 m., arka bahçe mesafesi 5 m. Yapılanma koşullarında Depolama Alanları fonksiyonunda, teklife konu tescil harici alan ise 15 m en kesitli Yol Alanı fonksiyonunda kaldığı görülmektedir(Ek-5)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: İlgi (b) dilekçeye istinaden tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine ait kurum/kuruluş görüşleri aşağıda sıralanmaktadır:

İSKİ Genel Müdürlüğünün

09.01.2025 tarih, 1542868 sayılı

Görüşü (Ek-6)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 22.10.2024 tarih, 1924597 sayılı	Uygun görüşü (Ek-7)
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 31.10.2024 tarih, 2001777 sayılı	Şartlı görüşü (Ek-8)
Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 04.11.2024 tarih, 1883136 sayılı	Uygun görüşü (Ek-9)
Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün 21.10.2024 tarih, 1928021 sayılı	Şartlı görüşü (Ek-10)
Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğünün 21.10.2024 tarih, 1907144 sayılı	Şartlı görüşü (Ek-11)
Arnavutköy Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 21.01.2025 tarih ve 604779 sayılı	Şartlı görüşü (Ek-12)
Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğünün Bila tarih, 4749522 sayılı	Şartlı görüşü (Ek-13)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgili (a) dilekçe eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine ilişkin gerekçenin Plan Açıklama Raporunun "Plan Değişikliğinin Amacı" başlıklı bölümünde "...Söz konusu Nazım İmar Planı Değişikliği, Arnavutköy ilçesi, Hadımköy mahallesi, F21-D-08-D pafta, 0 ada 5172 ve 5173 parseller için hazırlanmıştır. Toplam planlama alanı 52.517 m² dir.

İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Hadımköy Mahallesi'nde yer alan 0 ada 5172 ve 5173 parselleri, mevcut imar planında Depolama Alanı olarak belirlenmiştir. Ancak, bölgenin fonksiyonel yapısı, mevcut faaliyetler ve artan sanayi ihtiyaçları doğrultusunda yapılan analizler sonucunda, söz konusu parsellerin Sanayi Alanı olarak değişikliği edilmesi önerilmektedir.

Bu plan değişikliğinin amacı, söz konusu taşınmazların daha önceki nazım imar planında mevcut durumuna uygun olarak tanımlanan sanayi alanı fonksiyonunun hazırlanan planlama depolama alanına çevrilmesi sonucunda mahkeme kararı ile bozulması ve alınan mahkeme kararı ile yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanmıştır..." şeklinde izah edildiği görülmektedir.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: İlgili (a) dilekçe eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin; 24.12.2018 tarih onaylı F21D08D rumuzlu halihazır harita üzerine hazırlandığı, 5172 ve 5173 parseller ile 5172 ve 5173 parseller ile 4861 parsel arasında kalan tescil harici alanın plan onama sınırı içerisine alındığı, 5172 ve 5173 parseller ile 5172 ve 5173 parseller ile bir kısım tescil harici alanın "Sanayi Alanı" olarak düzenlendiği, "İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 5172 ve 5173 Parsellere Yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" başlığı altında "Plan Onama Sınırı" ile "Sanayi Alanları" lejantlarının oluşturulduğu ve aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir. (Ek-14)

1.Plan Onama Sınırı; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, F21-D-08-D Pafta, 0 Ada, 5172 ve 5173 parseller ile bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.

2.Plan Onama Sınırı içerisindeki alan "Sanayi Alanı"dır.

3.Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden yollardan min. 5.00 m Çekme mesafesi bırakılacaktır.

4.Kamuya terk edilmesi gereken alanlar, kamuya bila bedel terk edilecektir.

5.Sanayi Alanının otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği Doğrultusunda Fonksiyon Alanı İçerisinde Karşılacaktır.

6.Bahsedilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Bölgesi Nazım İmar Planı ve üzerine gelen değişiklik hükümleri ile Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."

DEĞERLENDİRME: 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Nazım İmar Planında "Depolama Tesisleri" alanında kalmakta iken İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 24.12.2013 tarih, 2012/775 E., 2013/2516 K. sayılı kararı ile "...dava konusu işlemin ilgili parsel yönünden iptaline..." karar verilmesi üzerine, 1/5000 ölçekli plan yönünden plansız durumda kalan Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 5172 ve 5173 parseller ile komşuluğundaki bir kısım tescil harici alanın "Sanayi Alanı" fonksiyonuna alınmasına ilişkin ilgilisince hazırlanan TEKLİF-341083623 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi 5216 sayılı kanunun 7b maddesi uyarınca gereğinin yapılması talebiyle ilgili (a) dilekçe ile tarafımıza iletilmektedir

İlgili (b) dilekçeye istinaden teklife ilişkin tarafımızca alınan kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde;

İSKİ Genel Müdürlüğünce;

Planlama alanının yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kaldığı bilgisi verilerek "...Söz konusu plan teklifi ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe

girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır. Yapılacak uygulama çalışmalarında, yazımız ekinde iletilen her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.” şeklinde görüş iletildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğüne;

Teklif konu alanın 03.07.2013 onay tarihli "İstanbul Yenişehir Rezerv Yapı 3. Etap Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında "ÖA-5.1" (Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar) lejantlı alanlarda kaldığı ve "ÖA-5.1" lejantlı alanlarda dikkat edilmesi gereken hususların bilgisi verilerek "...Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu "Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi 5172 ve 5173 parsellerin 1/5000 Nazım İmar Plan Değişikliği Teklifi" konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” şeklinde görüş iletildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne;

“...Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alan olarak öngörüldüğünden yollardan min. 5.00 m. çekme mesafesi bırakılması,

-Mer'i plandaki yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması,

"Sanayi Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır" şeklinde plan notu eklenmesi gerekmektedir...” şeklinde görüş verildiği,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne;

“...Plan teklifi değerlendirildiğinde; 1/5000 nazım imar planı bütünlüğü bakımından ilgi yazı eki teklif paftalarında görüldüğü şekli ile söz konusu parsellerin sanayi alanına alınmasının plan ana kararlarını bozucu nitelikte olmadığı görülmekle birlikte, yaklaşık 5 ha büyüklüğündeki parsellerin özel mülkiyete konu olduğu, içerisinde fiili olarak çeşitli sanayi tesisleri ve bu tesislerin idari yapıları, atölyeleri ve depolama alanlarını barındırdığı anlaşılmakta olup, meri plan şartlarına göre yapılaşma koşullarında artışa gidilmeden, parseller içindeki yapıların ruhsat bilgileri, çevre yapılaşma fonksiyonları ve ilgili mahkeme kararları doğrultusunda tarafımızca değerlendirilmesi.” şeklinde görüş iletildiği,

Kamulaştırma Şube Müdürlüğüne;

“...Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım 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...” şeklinde görüş iletildiği,

Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğüne;

“...1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifine ait parseller üzerinde "Turkal Alüminyum Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" ne ait Başkanlığımızca düzenlenmiş 20.09.2019 tarih ve1-2086762882 nolu çalışma ruhsatıyla Alüminyum Profil Üretimi ve Eloksal Kaplama konusunda faaliyette bulunan 1. Sınıf Gayrisihhi Müessese bulunmaktadır

İlgi yazınız ekinde gönderilen söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifine ait parseller dahilinde herhangi bir talebimiz, projemiz, yatırım kararımız bulunmamaktadır...” şeklinde görüş iletildiği,

Arnavutköy Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğüne;

“...Söz konusu Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi 5172 ve 5173 parsellere yönelik 17.01.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Nazım İmar Planında hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği tarafımızca incelenmiş olup hazırlanan plan değişikliğinin hazırlandığı parsellerin bulunduğu imar adasında bütüncül olarak değerlendirilmesi gerekmekte olup Hadımköy 28 parselin ve Tescil Harici Alanının da İmar Planı Değişikliğine dahil edilmesi...” şeklinde görüş iletildiği,

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğüne;

“...Konu ile ilgili olarak yapılan inceleme sonucunda, söz konusu parsellerde yapılacak "Sanayi Alanı" fonksiyonuna ait plan teklifinde sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir...” şeklinde görüş iletildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü görüşünde yer alan hükümlerin ilgi (a) teklife eklendiği, ancak Kamulaştırma Şube Müdürlüğü görüşünde yer alan "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz" şeklindeki

hükmün eklenmesine ilişkin koşulun ilgi (a) dilekçe eki teklifte "4.Kamuya terk edilmesi gereken alanlar, kamuya bila bedel terk edilecektir." hükmünün eklenmesi şeklinde düzenlendiği,

Arnavutköy Belediye Başkanlığınca Hadımköy 28 parselin de teklif kapsamına alınarak Sanayi Alanı fonksiyonunda düzenlenmesi yönünde görüş verilmiş olsa da, Hadımköy Mahallesi, 28 parsel yapılaşmış olduğundan, yapı kullanım amaçlarının bilinmemesi ve ilgi (d) Genelgenin 5. Maddesinin 8. Fıkrasında belirtildiği üzere 1/5000 ölçekli plan veya plan değişikliği tekliflerinin ancak mülkiyet sahibi kişilerce kendi mülkiyetindeki taşınmazlara ilişkin sunulabileceği hususları göz önünde bulundurularak, mülkiyeti farklı kişi/kişilere ait Hadımköy Mahallesi, 28 parselin ilgi (a) dilekçe eki teklif kapsamına alınmamış olduğu,

Sürece yönelik yapılan incelemede;

Teklif konu Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, (eski 1151 parsel) yeni 5172 ve 5173 parseller ve komşuluğundaki bir kısım tescil dışı alanın; 17.04.2007 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Nazım İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı fonksiyonunda kalmakta iken, 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Nazım İmar Planı ile "Depolama Tesisleri" alınması üzerine parsel malikince 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Nazım İmar Planının söz konusu eski 1151 parsel ile ilişkin kısmının iptali talebi ile dava açıldığı,

Açılan davada İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 24.12.2013 tarih ve 2012/775 E. 2013/2516 K. sayılı kararı ile "...dava konusu parsel 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Meskun Alanlar kullanımında kaldığı, dava konusu planla dava konusu parsel üst ölçek planla getirilen meskun alan kullanımına uygun olmayacak şekilde depolama alanı kullanımı getirilmesinin uygun olmadığı sonucuna varılmakta olup dava konusu Nazım İmar Planında hukuka uyarlık bulunmamaktadır..." şeklinde açıklanan gerekçeler ile "...dava konusu işlemin ilgili parsel yönünden iptaline..." karar verildiği, (Ek-15)

Bahse konu kararın Danıştay 6. Dairesinin 01.03.2016 tarih ve 2014/3892 E. 2016/857 K. sayılı kararı ile "...onanmasına..." karar verilerek kesinleştiği bilgisinin ilgi (c) yazı ile tarafımıza iletilmesi üzerine, mahkeme kararı çerçevesinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı yönünden plansız durumda kalan alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarının başlatılması için ilgi (ç) Başkanlık Olur'u alındığı,

İlgi (ç) Başkanlık Olur'u doğrultusunda söz konusu iptal kararı neticesinde plansız durumda kalan taşınmazlara yönelik çalışmamıza esas teşkil etmek üzere Müdürlüğümüze iletilen 06.04.2021 tarih ve 1185 sayılı Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün ön görüşünde "...15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planına ait plan raporunun Plan Kararları ve Gerekçeleri bölümünde; "1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve gösterim tekniği şematik olup, 50 ha ve üzeri fonksiyonlar gösterilmiştir." denilmektedir. Plan Uygulama Hükümleri 8.2.2 maddesinde; "1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." denilmektedir. ...

• İlgili parseller yönünden ilgi (...) Mahkeme kararının gerekçelerinde 1/100000 ölçekli planda "Meskun Alanda" kaldığı halde alt ölçekli planlarda depolama alanının olmasının plan hiyerarşisine aykırı olduğu belirtilmekte, ancak yukarıda da belirtildiği gibi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planının plan notunda söz konusu "Meskun Alanlar" fonksiyonunun şematik olduğu ve alt ölçekli planda bunun değişebileceği,

• İlave konut alanlarıyla Meri 1/5000 planın nüfus projeksiyonunun tespit edilen nüfusun üzerine çıkacağı dolayısıyla altyapı-ulaşım vb. donatıların ilave nüfusun eklenmesiyle planın koruma-kullanma dengesi bozulacağından mevcut kullanım dikkate alınarak planlama yapılması..." şeklinde değerlendirilmiş olduğu,

İlgi (ç) Başkanlık Olur'u doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları Müdürlüğümüzde devam etmekte iken; Hadımköy Mahallesi, (eski 1151 parsel) 5172 ve 5173 parseller ve komşuluğundaki bir kısım tescil harici alanın "Sanayi Alanı" fonksiyonuna alınmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin ilgilisince hazırlanarak, nihai teklifin ilgi (a) dilekçe ile tarafımıza iletilmesi,

Hadımköy Mahallesi, (eski 1151 parsel) 5172 ve 5173 parseller ve komşuluğundaki bir kısım tescil dışı alanın, nazım imar planı durumları kronolojik olarak incelendiğinde; söz konusu parselleri kapsayan alanda mülga 30.04.1991 – 07.10.2002 – 17.04.2007 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının bulunduğu, 5172 ve 5173 parseller ve komşuluğundaki bir kısım tescil dışı alanın bahse konu mülga planlarda "Sanayi Alanı" fonksiyonunda planlandığı, İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 24.12.2013 tarih ve 2012/775 E. 2013/2516 K. sayılı kararı ile söz konusu parseller yönünden iptaline karar verilmiş olan 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Nazım İmar Planı ile ise "Depolama Tesisleri" fonksiyonunda planlandığı,

Teklif konu Hadımköy Mahallesi, 5172 ve 5173 parseller ve komşuluğundaki bir kısım tescil dışı alanın komşuluğunda kalan alanların meri 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Nazım İmar Planı kapsamında çoğunlukla havza dışı Sanayi Alanları fonksiyonunda olduğu,

Meri bölge planı olan 17.01.2012 – 16.08.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Bölgesi Nazım İmar Planı ve Değişikliğine ait Plan Notlarında;

Sanayi Alanlarına ilişkin "21. Planlama alanında İçmesuyu Havzası dışında kalan kısımlarında, halihazırda ruhsatlı olup planda sanayi ve depolama alanı lejantı dışında farklı bir fonksiyonda gösterilen mevcut sanayi ve depolama faaliyetinin devam ettirilmek istenmesi halinde; sanayi ve depolama faaliyeti bütününde (üretim - depolama) çevreye duyarlı ileri teknolojik endüstriyel sistemlerin kullanıldığı yönündeki ilgili kurumların olumlu görüşleri alınması zorunludur. Bu alanlarda ruhsata esas müktesep haklarla belirlenmiş sınırlarda ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda üretim sistemlerinin yenilenmesi amacıyla "Mevcut Binaların Yıkılıp Yeniden Yapılmaması" şartıyla yapısal iyileştirmeler yapılabilir. Ancak söz konusu yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mer'î plan yapılaşma hakları ve fonksiyonu geçerli olacaktır.", "2.5. Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen ileri teknoloji kullanan sanayi alanlarıdır. Mevcut sanayi alanları, sağlıklı bir yapıya kavuşturulacak ve yeniden organizasyonu sağlanacak, sanayi birimlerinin teknolojisi geliştirilecek, yapıları iyileştirilecek ve çevreye duyarlı hale getirilecektir. Bu alanlarda, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğinde belirtilen her türlü çevreyi kirletici tesisler ile yanıcı, parlayıcı-patlayıcı, aşındırıcı ürünler imal eden ve depolayan tesisler yer alamaz. Sanayi alanlarında, üretilen ürünlerin teşhirine yönelik üniteler yer alabilir.", "Sanayi alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir, ifraz sonucu oluşacak minimum parsel büyüklüğü ise 5000 m²'dir.", "Sanayi alanlarında Emsal=0.80 olup, Hmaks:13.50 metredir.", "Sanayi alanı parsellerinde emsale dahil olmak kaydıyla, toplam alanının maksimum %10'luk bölümünde maksimum TAKS:0.35 ve maksimum 3 kat olmak üzere idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane vb. fonksiyonlar yer alabilir.", "Çatı arası piyesleri bağımsız birim olarak kullanılmamak şartıyla emsale dahil değildir." şeklinde hükümlerin ve Depolama Alanlarına ilişkin "2.6. Bu alanlar patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolama faaliyetlerinin yapılabileceği alanlardır.", "Depolama alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir, ifraz sonucu oluşacak minimum parsel büyüklüğü ise 5000 m²'dir.", "Havza içindeki depolama alanlarında Emsal=0.25 olup, Hmaks:13.50 metredir", "Havza dışındaki depolama alanlarında Emsal=0.80 olup, Hmaks:13.50 metredir", "Depolama alanı parsellerinde emsale dahil olmak kaydıyla, toplam alanının maksimum %10'luk bölümünde maksimum TAKS:0.35 ve maksimum 3 kat olmak üzere idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane vb. fonksiyonlar yer alabilir", "Çatı arası piyesleri bağımsız birim olarak kullanılmamak şartıyla emsale dahil değildir" şeklinde hükümlerin bulunduğu görülmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde; 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Nazım İmar Planında "Depolama Tesisleri" alanında kalmakta iken İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 24.12.2013 tarih, 2012/775 E., 2013/2516 K. sayılı kararı ile "...dava konusu parsel 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Meskun Alanlar kullanımında kaldığı, dava konusu planla dava konusu parsel üst ölçek planla getirilen meskun alan kullanımına uygun olmayacak şekilde depolama alanı kullanımı getirilmesinin uygun olmadığı sonucuna varılmakta olup dava konusu Nazım İmar Planında hukuka uyarlık bulunmamaktadır. ..." şeklinde açıklanan gerekçeler ile "...dava konusu işlemin ilgili parsel yönünden iptaline..." karar verilmesi üzerine 1/5000 ölçekli plan yönünden plansız durumda kalan Hadımköy Mahallesi, 5172 ve 5173 parseller ile bir kısım tescil dışı alanın Sanayi Alanı olarak planlanmasına ilişkin ilgilisince hazırlanmış olan ilgi (a) dilekçe eki teklifin, söz konusu Mahkeme Kararının, bahse konu alanın Meskun Alanlar kapsamında planlaması gerektiği görüşünü esas alan iptal gerekçelerine uygun olmadığı görülmekle birlikte;

06.04.2021 tarih ve 1185 sayılı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü ön görüşündeki, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki şematik olarak gösterilmiş olan Meskun Alan sınırlarının alt ölçekli planlarda kesinleştirilebileceği ve talep konusu parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Alanı olarak planlanmasının meri 17.01.2012 t.t.li Nazım İmar Planında nüfus artışına ve dolayısıyla donatı dengesinin bozulması ile plan ana kararlarının bozulmasına sebebiyet vereceğine ilişkin hususlar düşünüldüğünde, ilgi (a) dilekçe eki teklifin bahse konu iptal kararı gerekçesindeki Meskun Alan kullanımından farklı bir fonksiyon getirmesi yönüyle şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri açısından yerinde olduğu,

Teklif konu 5172 ve 5173 parseller ile komşuluğundaki bir kısım tescil dışı alanın komşuluğunda Sanayi Alanı fonksiyonunda planlanmış alanlar bulunmakta olup, meri 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Depolama Alanları ile Sanayi Alanları için belirlenen yapılaşma koşulları yönünde farklılık göstermediği, ilgi (a) dilekçe eki teklifin bu yönüyle yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olmadığı,

Teklif konu 5172 ve 5173 parsellerin, eski 1151 parselden yaklaşık 4400 m² yol alanı terk edilerek oluştuğu, ilgi (a) dilekçe eki teklif ile eski 1151 parsel sınırının tamamının 1/5000 ölçekli plan kapsamında fonksiyon bütünlüğünün sağlanması amacıyla Sanayi Alanına alındığı; ancak 5172 ile 5173 parsellerden bölgeye hizmet edecek herhangi bir donatı alanı ayrılmaksızın iptale konu 17.01.2012 t.t.li plandaki Depolama Tesisleri fonksiyonu yerine eski plan kararları ile uyumlu olacak şekilde Sanayi Alanı önerildiği,

İlgi (a) dilekçe eki teklif ile hem İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 24.12.2013 tarih ve 2012/775 E. 2013/2516 K. sayılı iptal kararı eski 1151 parseli yönelik olduğundan, eski 1151 parsel sınırlarının da yeni

5172 ve 5173 parseller ile parsellerin güneyindeki bir kısım tescil harici alana tekabül ettiğinden nazım imar planı yönünden plansız durumda olan eski 1151 parsel sınırları içerisinde kalan bahse konu alanın, hem de 5172 ve 5173 parseller ile 4861 parsel arasında kalan ve meri 1/5000 ölçekli planda Depolama Alanı olarak planlandığı görülen tescil harici alanın da plan onama sınırına alınarak, Sanayi Alanı olarak düzenlenmesiyle, 1/5000 ölçekli planda işlevsiz artık alan niteliğinde depolama alanı fonksiyonunun önüne geçilerek fonksiyon bütünlüğünün sağlandığı değerlendirilmektedir” denilerek.

İlgi (a) dilekçe eki TEKLİF-341083623 Plan İşlem Numaralı Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 5172 ve 5173 Parseller ve komşuluğundaki bir kısım tescil dışı alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ve ekleri yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin ilgi (d) Genelge, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 5172 ve 5173 parseller ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup;

Mahkeme kararı doğrultusunda hazırlandığından

Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FİNDİKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

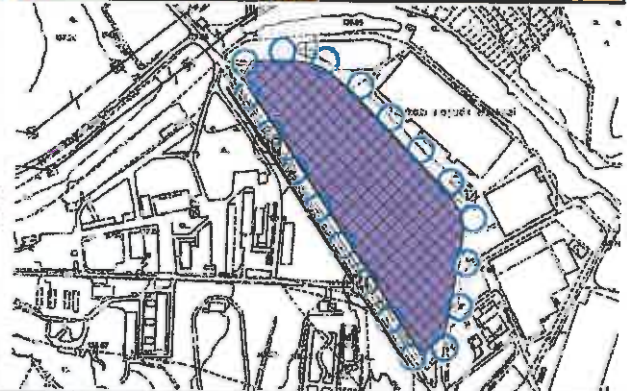
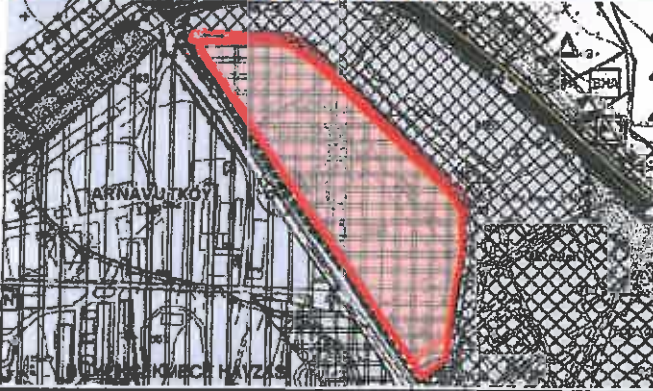
Abdülnaser ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye



MERİ 1/5000 PLAN

TEKLİF 1/5000 PLAN



MERİ PLAN DURUMU: 5172 ve 5173 parseller ile teklife konu tescil harici alan 17.01.2012 t.t.li NIP kapsamında 18. Madde İmar Uygulama Sınır içerisinde Depolama Tesisleri Alanı fonksiyonunda kalmakta iken, 5172 ve 5173 parsellerin İstanbul 10 İdare Mahkemesininin 24.12.2013 tarih ve 2012/775 E., 2013/2516 K. sayılı kararı ile plansız durumda kaldığı.

TEKLİF PLAN : 5172 ve 5173 parseller ile teklife konu tescil harici alanın Sanayi Alanı fonksiyonunda planlandığı

MEVCUT DURUM : 5172 parselin yapılaşmış olduğu. 5173 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı. teklife konu tescil harici alanın ise fiili yol olduğu

DEĞERLENDİRME:

- Yapılan incelemeler neticesinde, 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Nazım İmar Planında "Depolama Tesisleri" alanında kalmakta iken İstanbul 10. İdare Mahkemesininin 24.12.2013 tarih, 2012/775 E., 2013/2516 K. sayılı kararı ile "...dava konusu parsel 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Meskun Alanlar kullanımında kaldığı, dava konusu planla dava konusu parsel üst ölçek planla getirilen meskun alan kullanımına uygun olmayacak şekilde depolama alanı kullanımı getirilmesinin uygun olmadığı sonucuna varılmakta olup dava konusu Nazım İmar Planında hukuka uyarlık bulunmamaktadır ..." şeklinde açıklanan gerekçeler ile "...dava konusu işlemin ilgili parsel yönünden iptaline ..." karar verilmesi üzerine 1/5000 ölçekli planı yönünden plansız durumda kalan Hadımköy Mahallesi, 5172 ve 5173 parseller ile bir kısım tescil dışı alanın Sanayi Alanı olarak planlanmasına ilişkin ilgisince hazırlanmış olan teklifin, söz konusu Mahkeme Kararının, bahse konu alanın Meskun Alanlar kapsamında planlanması gerektiği görüşünü esas alan iptal gerekçelerine uygun olmadığı görülmekle birlikte;
- 06.04.2021 tarih ve 1185 sayılı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü ön görüşündeki, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki şematik olarak gösterilmiş olan Meskun Alan sınırlarının alt ölçekli planlarda kesinleştirilebileceği ve talep konusu parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Alanı olarak planlanmasının meri 17.01.2012 t.t.li Nazım İmar Planında nüfus artışına ve dolayısıyla donatı dengesinin bozulması ile plan ana kararlarının bozulmasına sebebiyet vereceğine ilişkin hususlar düşünüldüğünde, teklifin bahse konu iptal kararı gerekçesindeki Meskun Alan kullanımından farklı bir fonksiyon getirmesi yönüyle şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri açısından yerinde olduğu,
- Teklif konu 5172 ve 5173 parseller ile komşuluğundaki bir kısım tescil dışı alanın komşuluğunda Sanayi Alanı fonksiyonunda planlanmış alanlar bulunmakta olup, meri 17.01.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planın Depolama Alanları ile Sanayi Alanları için belirlenen yapılaşma koşulları yönünde farklılık göstermediği, teklifin bu yönüyle yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olmadığı,
- teklif ile hem İstanbul 10. İdare Mahkemesininin 24.12.2013 tarih ve 2012/775 E., 2013/2516 K. sayılı iptal kararı eski 1151 parselle yönelik olduğundan, eski 1151 parsel sınırlarının da yeni 5172 ve 5173 parseller ile parsellerin güneyindeki bir kısım tescil harici alana tekabül ettiğinden nazım imar planı yönünden plansız durumda olan eski 1151 parsel sınırları içerisinde kalan bahse konu alanın, hem de 5172 ve 5173 parseller ile 4861 parsel arasında kalan ve meri 1/5000 ölçekli planda Depolama Alanı olarak planlandığı görülen tescil harici alanın da plan onama sınırına alınarak, Sanayi Alanı olarak düzenlenmesiyle, 1/5000 ölçekli planda işlevsiz artık alan niteliğinde depolama alanı fonksiyonunun önüne geçilerek fonksiyon bütünlüğünün sağlandığı değerlendirilmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU-ENGELSİZ
HAYAT KOMİSYONU MÜŞTEREK**

Rapor No:
29
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/411

KONUNUN ÖZÜ: Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6-7-8-9-20 ve 22 parsellere ilişkin 1/5000-1/1000 ölçekli NİP - UİP Değişikliği hk.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 10/03/2025 gün ve 2025/474797 sayılı yazısında;

İlgi: a) 13.02.2025 tarih, 2025-327365 sayılı Emlak Şube Müdürlüğü yazısı.

b) 28.02.2025 tarih, 2025-327365 sayılı Başkanlık Oluru.

c) 03.03.2025 tarih, 2025-S-459418 sayılı dağıtımli yazımız.

TALEP: Emlak Şube Müdürlüğünün ilgi (a) yazısı ile Başkanlığımız mülkiyetindeki taşınmazların korunması, değerlendirilmesi ve yönetimi için ihtiyaç duyulan fonksiyonlarda günümüz koşulları göz önünde tutularak kullanımının sağlanması amacıyla Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6, 7, 8, 20 ve 22 parsellere yönelik kamu yararı ve 5216 sayılı yasanın Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlıklı 7. maddesinde ifade edilen fonksiyonlar kapsamında ilgili mevzuat ve arazi kısıtları ile alanın özelliği, statüsü, planlama esasları ve ilkeleri ile çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin yapılması talebi tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu talep doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 1/c maddesi ile ilgili diğer meri mevzuat hükümleri uyarınca 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP değişikliği çalışmalarının başlanması hususunda ilgi (b) Başkanlık Oluru alınmıştır.

İlgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda ilgi (c) dağıtımli yazımıza cevaben tarafımıza iletilen kurum ve kuruluş görüşleri ile kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması amacıyla çevre plan fonksiyonları da dikkate alınarak Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6-7-8-9-20 ve 22 parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000- 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği teklifleri değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir. (Ek-1, Ek-2, Ek-3)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 yılına ait uydu ve 2019 yılına ait panoramik sokak görüntüleri ile hâlihazır haritalar üzerinde yapılan incelemede, plan değişikliği teklifine konu taşınmazların mevcut durumda şantiye sahasında kaldığı görülmektedir. (Ek-4)

MÜLKİYET DURUMU: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün "Web-Tapu" bilgi edinme sisteminden elde edilen verilere göre; teklif plan değişikliğine konu Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 776 ada 6 parselin 6880 m2 yüzölçümlü, 776 ada 7 parselin 3200 m2 yüzölçümlü, 776 ada 8 parselin 3640 m2 yüzölçümlü, 776 ada 9 parselin 1920 m2 yüzölçümlü, 776 ada 20 parselin 12197 in2 yüzölçümlü, 776 ada 22 parselin 795 m2 yüzölçümlü ve Başkanlığımız mülkiyetinde olduğu görülmektedir. (Ek-5)

PLANLARDAKİ DURUMU: Plan değişikliği teklifine konu parseller meri 1/5000 ölçekli planlar yönünden;

15.02.2019 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin itirazlar üzerine alınan 17.09.2020 tarih ve 872 sayılı İstanbul Büyükşehir Meclisi Kararı doğrultusunda onaylanan meri 25.09.2020 t.t.li 1/5000 Ölçekli Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında söz konusu alanın kısmen "Park ve Yeşil Alan", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı", kısmen "Genel Otopark Alanı" ile kısmen 20 metre ve 15 metre en kesitli "İkinci Derece Yol Alanı", "Raylı Toplu Taşıma Hattı"ndan etkilenmekte olduğu, (Ek-6)

Plan değişikliği teklifine konu parseller meri 1/1000 ölçekli planlar yönünden ise;

15.02.2019 t.t.li plana yapılan itirazlar neticesinde oluşan 20.12.2022 t.t.li 1/1000 ölçekli Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi RUİP Değişikliği ile kısmen "Park", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı", kısmen "Genel Otopark Alanı" ve kısmen 20 m ve 15 m en kesitli "İkinci Derece Yol Alanı" lejantına alındığı ve "Raylı Toplu Taşıma Hattı"ndan etkilenmekte olduğu görülmektedir. (Ek-7)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: Başkanlığımızca hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliklerine yönelik ilgi (c) dağıtımli yazımıza cevaben tarafımıza iletilen ilgili kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda sıralanmaktadır:

İSKİ Genel Müdürlüğünün 05.03.2025 tarih, E-1 1255029-000-1763726 sayılı	Görüşü (Ek-8)
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 04.03.2025 tarih, 474506 sayılı	Görüşü (Ek-9)
Emlak Şube Müdürlüğünün 07.03.2025 tarih, 488563 sayılı	Görüşü (Ek-10)
Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün 04.03.2025 tarih, 474797 sayılı	Görüşü (Ek-11)
Mesken Şube Müdürlüğünün 06.03.2025 tarih, 480071 sayılı	Görüşü (Ek-12)
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 07.03.2025 tarih, 50265 sayılı	Görüşü (Ek-13)
Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğünün 06.03.2025 tarih, 492791 sayılı	Görüşü (Ek-14)
Üstyapı Projeler Şube Müdürlüğünün 06.03.2025 tarih, 476019 sayılı	Görüşü (Ek-15)
Altyapı Projeler Şube Müdürlüğünün 05.03.2025 tarih, 479136 sayılı	Görüşü (Ek-16)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: Emlak Şube Müdürlüğünün 13.02.2025 tarih, 2025-327365 sayılı yazısı ile Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların korunması, değerlendirilmesi ve yönetimi için ihtiyaç duyulan fonksiyonlarda günümüz koşulları göz önünde tutularak kullanımının sağlanması amacıyla Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6-7-8-9-20 ve 22 parsellere yönelik kamu yararı ve 5216 sayılı yasanın Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlıklı 7. maddesinde ifade edilen fonksiyonlar kapsamında ilgili mevzuat ve arazi kısıtları ile alanın özelliği, statüsü, planlama esasları ve ilkeleri doğrultusunda, çevre yapılanma koşulları da dikkate alınarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin yapılması talebine istinaden alınan 28.02.2025 tarih, 2025-327365 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda 03.03.2025 tarih, 2025-S- 459418 sayılı dağıtımli yazımıza cevaben tarafımıza iletilen kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/c maddesi ile ilgili diğer meri mevzuat doğrultusunda Müdürlüğümüzce 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri teklifleri hazırlanmıştır.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerine yönelik teklif planda; komşuluğundaki alanların meri plan durumları ve konuya ilişkin alınan kurum-kuruluş görüşleri vb. hususlar dikkate alınarak Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6, 7, 8, 9, 20 ve 22 parsellerin kısmı plan değişikliği onama sınırı içerisine alınmış olup, ölçeğine bağlı olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ve meri planlarda belirtilen gösterimlere uygun teknik usullerde gerekli plan kararları ve plan notları düzenlenmiştir.

DEĞERLENDİRME: Emlak Şube Müdürlüğünün ilgi (a) yazısı ile Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların korunması, değerlendirilmesi ve yönetimi için ihtiyaç duyulan fonksiyonlarda günümüz koşulları göz önünde tutularak kullanımının sağlanması amacıyla Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6, 7, 8, 20 ve 22 parsellere yönelik kamu yararı ve 5216 sayılı yasanın Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlıklı 7. maddesinde ifade edilen fonksiyonlar kapsamında ilgili mevzuat ve arazi kısıtları ile alanın özelliği, statüsü, planlama esasları ve ilkeleri doğrultusunda, çevre yapılanma koşulları da dikkate alınarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin yapılması talebi tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu talep doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/c maddesi ile ilgili diğer meri mevzuat doğrultusunda 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UIP değişikliği çalışmalarının başlanması hususunda ilgi (b) Başkanlık Oluru alınmıştır.

Konuya ilişkin alınan ilgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda ilgi (c) dağıtımli yazımıza cevaben tarafımıza iletilen kurum ve kuruluş görüşleri ile kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması amacıyla çevre plan fonksiyonları da dikkate alınarak Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6-7-8-9-20 ve 22 parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000-1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği teklifleri değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.

Plan değişikliği teklifine konu alana ilişkin Müdürlüğümüz işlem dosyası ve plan arşivinde yapılan incelemede;

Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6. 7, 8, 20 ve 22 parsellerin 1/5000 ölçekli planlar yönünden;

-18.02.1992 t.t.li Kadıköy İlçesi Yenisahra 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında max. TAKS:0.50, max. KAKS: 1.00, ön bahçe mesafesi 15.00 m, yan bahçe mesafesi 5.00 m yapılaşma koşulunda "Depolama Alanları" lejantında kalmakta iken,

-25.12.2009 t.t.li Ataşehir İlçesi, 776 Ada 6-7-8-9-20-22 Parsellere Ait 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği kapsamında TAKS:0.40 E:2.50 H.max: Serbest yapılaşma koşulunda "Turizm+Ticaret (T+T) Alanı" lejantında alındığı ve Turizm+Ticaret alanına yönelik

"...3- Turizm+ ticaret alanlarında; konaklama tesisleri (otel, rezidans v.b.) , iş merkezi, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, kongre merkezi, yönetim binaları, banka ve jinans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ile özel kültürel tesisler yapılabilir.

4-Plan onama sınırı içerisindeki alanın tamamı ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak kaydıyla zeminaltı otopark olarak düzenlenebilir.

5-İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı 'nca onaylanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır... " şeklinde plan notlarının düzenlendiği,

-25.12.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 18.12.2011 tarih, 2010/1180E., 2011/2124K. sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu iptal kararı doğrultusunda plansız kalan alanda onaylanan 16.06.2012 t.t.li Ataşehir İlçesi, Yeni Sahra Mahallesi, 776 Ada, 6-7-8-9- 20-22 Parselleri Kapsayan Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile bahse konu parsellerin çoğunlukla max. TAKS:0.40, E:2.07, H: Serbest yapılaşma koşulunda "Turizm+Ticaret Alanı", kısmen "Meydan Alanı" olarak planlandığı ve söz konusu fonksiyonlara yönelik

"1-... donatı alanlarının ilgili kurumlara bedelsiz devri halinde bu kısımlar emsal hesabına dahi! edilecektir.

2-Turizm + Ticaret Alanlarında; Konaklama Tesisleri (Otel, Rezidans v.b.) , İş Merkezi, Alışveriş Merkezi, Sinema, Tiyatro, Eğlence Merkezi, Kongre Merkezi, Yönetim Binaları, Banka ve Finans Kurumları gibi Ticari Fonksiyonlar ile Özel Kültürel Tesisler yapılabilir.

3-Plan Tasdik Sınırı içerisindeki alanın tamamı ilgili Kurumlardan uygun görüş alınmak kaydıyla Zeminaltı Otopark olarak düzenlenebilir.

4-Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Plan Müdürlüğü ile Yaya-Taşıt-Raylı Sistem İstasyon bağlantısı, giriş çıkışları ve benzeri hususlar için sağlanacak koordinasyon doğrultusunda hazırlanacak protokole göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü ile Raylı Sistem Müdürlüğü uygun görüşü ve İmar Müdürlüğü 'nce onaylanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.

5-Tamamı turizm fonksiyonu yapılması durumunda bu fonksiyona hizmet edecek; kongre, toplantı salonları, otele ait sosyal birimler vb. alanların oluşturulması koşuluyla 1. Bodrum Kat emsale dahil değildir.... " şeklinde plan notlarının düzenlendiği,

-08.03.2013 t.t.li 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı kapsamında çoğunlukla min. 5000 m2 ifraz şartı ile T3 simgeli E:2.00 yapılaşma koşulunda "Ticaret Alanları", kısmen "Meydan Düzenleme Alanı"nda (E:0.03, h.maks: 6.50'yi geçmeyen yapılaşma şartlarında sökülüp takılabilen elemanlardan oluşan birimler yapılabilir) kaldığı, ayrıca "Yer Altı Raylı Taşıma Hattı"ndan etkilenmekte olup, alanın kısmen "Yer Altı Raylı Taşıma İstasyon Alanı"nda ve 20 metre en kesitli "II. Derece Kentiçi Yollar" lejantında kaldığı,

-21.12.2015 t.t.li 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında çoğunlukla TAKS:0.40, E:2.00, Yençok: 80 m yapılaşma koşulunda "T2 Ticaret Alanı" (toplulaştırma hükümlerine tabii tutulamaz) , kısmen "Genel Otopark", kısmen "Toplu Taşıma Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı"nda kalmakta olduğu,

-21.12.2015 t.t.li 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı'na yapılan itirazlar üzerine alınan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2016 tarihli, 1134 sayılı İstanbul Büyükşehir Meclisi Kararı ile 21.09.2016 tarih ve 1450 sayılı kararın doğrultusunda hazırlanan 26.09.2016 t.t.li 1/5000 ölçekli plan değişikliği kapsamında kısmen TAKS:0.40, E:2.50 (5000 m2den büyük parsellerde) , Yençok: 150 m yapılaşma koşulunda T simgeli "Ticaret Alanı", kısmen TAKS:0.40, E:2.00, Yençok: 80 m yapılaşma koşulunda "T2 Ticaret Alanı" (toplulaştırma hükümlerine tabii tutulamaz) , kısmen "Genel Otopark", kısmen "Toplu Taşıma Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı"nda kalmakta olduğu,

-21.12.2015 t.t.li Ataşehir ilçesi, Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına yapılan itirazlar sonucu alınan 17.06.2016 tarihli, 1134 sayılı İstanbul Büyükşehir Meclisi Kararı ile 21.09.2016 tarihli, 1450 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ve 26.09.2016

tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali istemi ile açılan davada İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 22.01.2019 tarih, 2017/331 E., 2019/52 K.sayıllı kararı ile; " ...dava konusu meclis kararının iptaline... " karar verildiği,

-İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 22.01.2019 tarih, 2017/331 E., 2019/52 K. sayıllı kararına karşı yapılan istinaf talebine yönelik İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesinin 23.05.2019 tarih, 2019/767 E., 2019/1084 sayıllı kararı ile bahse konu talebin reddine, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesinin 23.05.2019 tarih, 2019/767 E., 2019/1084 sayıllı red kararına yönelik Danıştay Altıncı Dairesinin 2019/18907 E., 2023/7108 K. kararı ile anılan kararın onamasına karar verildiği,

-Devam eden süreçte söz konusu parselleri de kapsayan 15.02.2019 t.t.li 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı kapsamında talebe konu alanın çoğunlukla E:2.50, Yençok: 15 kat yapılaşma koşulunda Tl simgeli "Ticaret Alanı", kısmen "Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı", kısmen "Genel Otopark Alanı" ile kısmen 20 metre ve 15 metre en kesitli "İkinci Derece Yol Alanı" lejantında kaldığı ve "Raylı Toplu Taşıma Hattı"ndan etkilenmekte iken,

-15.02.2019 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin itirazlar üzerine alınan 17.09.2020 tarih ve 872 sayıllı İstanbul Büyükşehir Meclisi Kararı doğrultusunda onaylanan meri 25.09.2020 t.t.li 1/5000 Ölçekli Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliğinde söz konusu alanın kısmen "Park ve Yeşil Alan", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı", kısmen "Genel Otopark Alanı" ile kısmen 20 metre ve 15 metre enkesitli "İkinci Derece Yol Alanı", "Raylı Toplu Taşıma Hattı"ndan etkilenmekte olduğu görülmektedir. (Ek-4)

Plan değişikli) " teklifine konu parsellerin 1/1000 ölçekli planlar yönünden ise:

-17.03.2011 -21.06.2011 t.t.li Ataşehir İlçesi, 776 Ada 6-7-8-9-20-22 Parseller ve Yol Alanına Ait 1/1000 ölçekli UİP kapsamında çoğunlukla TAKS: 0.40, E:2.50, H: Serbest yapılaşma koşulunda "Turizm-Ticaret Alanı", kısmen 15 metre en kesitli yol alanında kalmakta iken,

-22.04.2016 t.t.li Göztepe-Ataşehir-Ümraniye Metro Hattı Projesine İlişkin UİP Değişikliği kapsamında "Raylı Toplu Taşıma Hattı İstasyon Yer Altı Yapı Alanı" ve "Raylı Toplu Taşıma Hattı"ndan etkilenmekte olduğu,

-15.02.2019 t.t.li 1/1000 ölçekli Ataşehir İlçesi Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1. Etaba İlişkin RUIP ile çoğunlukla E:2.50, Yençok: 15 kat yapılaşma koşulunda Tl simgeli "Ticaret Alanı", kısmen "Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı", kısmen "Genel Otopark Alanı" ile kısmen 20 m ve 15 m en kesitli "İkinci Derece Yol Alanı" olarak düzenlendiği ve "Raylı Toplu Taşıma Hattı"ndan etkilenmekte olduğu,

-15.02.2019 t.t.li plana yapılan itirazlar neticesinde oluşan 20.12.2022 t.t.li 1/1000 ölçekli Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi RUIP Değişikliği ile kısmen "Park", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı", kısmen "Genel Otopark Alanı" ve kısmen 20 m ve 15 m en kesitli "İkinci Derece Yol Alanı" lejantına alındığı ve "Raylı Toplu Taşıma Hattı"ndan etkilenmekte olduğu görülmektedir.

Netice itibariyle; Başkanlığımız mülkiyetindeki Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6-7-8-9-20 ve 22 parsellere yönelik Emlak Şube Müdürlüğünün ilgi (a) talebi doğrultusunda 5216 sayıllı yasanın 7/c maddesi kapsamında 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarının başlatılması hususunda alınan ilgi (b) Başkanlık Oluru ile ilgi (c) dağıtımlı yazımıza cevaben iletilen kurum ve kuruluş görüşleri, planlama alanında meri planlara ait fonksiyonlar ile donatı dengesi, dağılımı ve çeşitliliği ile ulaşım bağlantıları ile önceki söz konusu taşınmazların geçmişten günümüze plan kararları ile dikkate alınarak kamu mülkiyetindeki taşınmazların etkin ve verimli kullanılması amacıyla meri plan bütünlüğü gözetilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri teklifi hazırlanmıştır" denilerek.

Emlak Şube Müdürlüğünün ilgi (a) yazısı ile iletilen taleple birlikte ilgi (b) Başkanlık Oluru ve tarafımıza iletilen ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda Müdürlüğümüzce hazırlanan Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6-7-8-9-20 ve 22 parsellere ilişkin 1/5000 - 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri yazımız ekinde olup, plan değişikliği tekliflerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile 3194 sayıllı İmar Kanunu, 5216 sayıllı kanunun 7/c maddesi kapsamında ve diğer ilgili meri mevzuat hükümlerine göre değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 776 ada 6, 7, 8, 9,,20 ve 22 parsellere ilişkin 1/5000-1/1000 ölçekli NİP-UIP değişikliği teklifleri 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
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Abdülner ŞİMŞEK
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Muhammet ÇAKIR
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Selda YÜCEL
Engelsiz Hayat
Komisyonu Başkanı

İbrahim ÇALIŞKAN
Başkan Vekili

Pınar ÜNSAL
Raportör

Ali Ekber KIZILKAN
Üye

Seda TÜRKOĞLU ÇAM
Üye

Zeynep VURMAZ YİĞİT
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Uğur Tolgahan SİPAHİ
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Sefanur AKÇA
Üye
KARARA KATILMIYORUM

ATAŞEHİR İLÇESİ, BARBAROS MAHALLESİ 776 ADA 6-7-8-9-20 VE 22 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000-1/1000 ÖLÇEKLİ NİP - UİP DEĞİŞİKLİĞİ HK. (2025-474797)

Yüzölçümü: 28632 m²

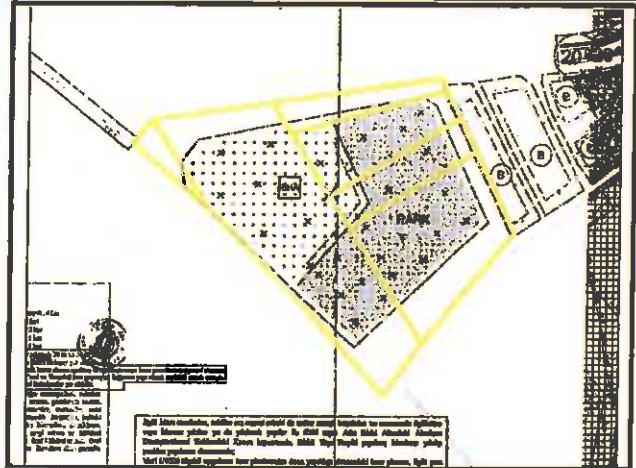
Mülkiyet: İBB



1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ PLAN DURUMU



1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ PLAN DURUMU



Meri 1/5000 Plan Durumu : kısmen "Park ve Yeşil Alan", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı", kısmen "Genel Otopark Alanı" ile kısmen 20 metre ve 15 metre en kesitli "İkinci Derece Yol Alanı", "Raylı Toplu Taşıma Hattı"ndan etkilenmektedir.

Meri 1/1000 Plan Durumu : kısmen "Park", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı", kısmen "Genel Otopark Alanı" ve kısmen 20 m ve 15 m en kesitli "İkinci Derece Yol Alanı" lejantına alındığı ve "Raylı Toplu Taşıma Hattı"ndan etkilenmektedir.

Mevcut Durum : Mevcut durumda şantiye sahası olarak kullanılmaktadır.

DEĞERLENDİRME:

⇒ Emlak Şube Müdürlüğünün 13.02.2025 tarih, 2025-327365 sayılı yazısı ile Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların korunması, değerlendirilmesi ve yönetimi için ihtiyaç duyulan fonksiyonlarda günümüz koşulları göz önünde tutularak kullanımının sağlanması amacıyla Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6, 7, 8, 20 ve 22 parsellere yönelik kamu yararı ve 5216 sayılı yasanın Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlıklı 7. maddesinde ifade edilen fonksiyonlar kapsamında ilgili mevzuat ve arazi kısıtları ile alanın özelliği, statüsü, planlama esasları ve ilkeleri doğrultusunda, çevre yapılanma koşulları da dikkate alınarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin yapılması talebine yönelik 28.02.2025 tarih, 2025-327365 sayılı Başkanlık Oluru kapsamında Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi 776 ada 6-7-8-9-20 ve 22 parsellere yönelik Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği teklifleri 3194 sayılı İmar Kanunu ile 5216 sayılı yasanın 7/c maddesi uyarınca değerlendirmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

Rapor No:
30
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/698

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

KONUNUN ÖZÜ: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 16/06/2025 gün ve 2025-697806 sayılı yazısında;

İlgi: a) 28.03.2025 tarih ve E-1573/10232 sayılı Ataşehir Belediye Başkanlığının yazısı ve eki 1/5000 ölçekli teklif dosyası.

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

TALEP: İlgi (a) yazı ile; 24.01.2019 t.t.'li 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parselle ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliğinde E:1.80 yapılaşma şartında "Dini Tesis Alanı"nda kalan bahse konu parselin "Belediye Hizmet Alanı (BHA) " olarak planlanmasına ilişkin Ataşehir Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca değerlendirilerek karar alınmak üzere gereği için tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MÜLKİYET: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parselin 3953 m² yüzölçümünde olduğu ve Kadıköy Belediyesi adına kayıtlı iken, 02.04.2010 tarihinde kamu kurumlarının bedelsiz devri yöntemiyle Ataşehir Belediyesi mülkiyetine geçtiği görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız sistemindeki 2022 yılı uydu fotoğrafları ile 360° sokak görüntülerinde yapılan incelemede Ataşehir İlçesi Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin büyük kısmında tek katlı prefabrik çadır bulunduğu, bir kısmının ise açık otopark olarak kullanıldığı görülmektedir. (Ek-3)

MERİ PLAN DURUMU: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parsel;

19.03.2012 tastik tarihli 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 249 pafta, 1885 ada, 3 parselle ilişkin nazım imar planında "Belediye Hizmet Alanı"nda kalmakta iken,

24.01.2019 tastik tarihli Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 249 pafta 1885 ada, 3 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile E:1.80, Yençok: Serbest yapılaşma şartlarında "Dini Tesis Alanı"na alınmıştır.

09.11.1990 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Anatepe IV. Etap Yerleşme Planında "OtoTerminali" alanında kalmakta iken,

20.01.2008 tastik tarihli 1/1000 ölçekli 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2-3 parselle ilişkin plan tadilatı ile E:1.80, H:Serbest yapılaşma şartlarında "Dini Tesis Alanı"na alınmıştır. (Ek-4) (Ek-5)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: 1/5000-1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı değişikliği tekliflerine yönelik alınan ve tarafımıza iletilen ilgili kurum görüşleri aşağıda yer almaktadır.

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün

27.12.2024 ve 2024.2445601 sayılı

görüşü (Ek-6)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün

16.12.2024 tarih ve 2024.2316242 sayılı

şartlı olumlu görüşü (Ek-7)

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün

Bila tarih ve 2025.1115839 sayılı

görüşü (Ek-8)

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün

11.12.2024 tarih ve 1425875 sayılı

görüşü (Ek-9)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün

17.01.2025 tarih ve 11506680 sayılı

görüşü (Ek-10)

Ataşehir Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün

16.01.2025 tarih ve E-81644164-750-5918562 sayılı

olumsuz görüşü (Ek-11)

Ataşehir Belediye Başkanlığı
Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün
09.12.2024 tarih, 3183 sayılı
Ataşehir Belediye Başkanlığı
Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün
10.12.2024 tarih, 3990 sayılı
Ataşehir Belediye Başkanlığı
Fen İşleri Müdürlüğünün
12.12.2024 tarih, 4681 sayılı
Ataşehir Belediye Başkanlığı
Etüd ve Proje Müdürlüğünün
16.12.2024 tarih, 159 sayılı
Ataşehir Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün
17.12.2024 tarih, 9196 sayılı

olumlu görüşü (Ek-12)

olumlu görüşü (Ek-13)

olumlu görüşü (Ek-14)

olumlu görüşü (Ek-15)

olumlu görüşü (Ek-16)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgili (a) yazı eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin hazırlanmasındaki gerekçe plan açıklama raporunun "Plan Değişikliğinin Gerekçesi" başlığı altında;

"Plan değişikliğine konu Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin meri planlar çerçevesinde yapılan plan değişikliği incelendiğinde; konu parsel yaklaşık 300 ila 400 metre mesafede 1 adet mevcut ve 1 adet planlanan "Dini Tesis Alanı (Cami Alanı)" fonksiyonu bulunduğu, ancak aynı bölgeye hitap edecek "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunun hiç yer almadığı tespit edilmiş olduğundan, bölge halkının da gereksinimi olan belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanması gerektiği değerlendirilmiştir. Tadilatı konu Atatürk Mahallesi, 249 pafta 1885 ada, 3 parsel sayılı yer 21.01.2007 onanlı 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy Anatepe Yerleşmesi Nazım İmar Planı'nda ve 20.01.2008 t.t.'li 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2 ve 3 parsellerde 1/1000 ölçekli plan tadilatında, "E:1.8, H:Serbest" yapılanma koşullarında Oto Terminal Alanından Dini Tesis Alanına alınmış olup, plana yapılan itiraz sonrası açılan davada İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 28.05.2009 gün ve 2008/367 E., 2009/959K. Sayılı kararı ile dava konusu parseller yönünden işlemin iptaline karar verildiğinden plansız alanda kalan söz konusu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 19.03.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli 249 pafta, 1885 Ada, 3 Parsel ait Nazım İmar Planı ile Belediye Hizmet Alanı'na alınmıştır. Meri 1/5000 ölçekli plan tadilatına uygun olarak Müdürlüğümüzce 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi hazırlanmıştır." şeklinde ifade edilmektedir.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parsel ilişkin ilgili (a) yazı eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin, 24.01.2019 tastik tarihli 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parsel ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliğinin G22A03B rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı, söz konusu parselin plan değişikliği onama sınırı içine alınarak meri 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki "Dini Tesis Alanı" fonksiyonu, lejant ve plan notları iptal edilerek "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonuna alındığı ve aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir;

- b) "Plan onama sınırı; 1885 ada 3 parsel sınırını kapsamaktadır.
- c) Plan onama sınırı içerisinde kalan alan; Belediye Hizmet Alanıdır.
- d) İlgili kamu kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- e) Açıklanmayan hususlarda 26.08.1988-23.07.1990 t.t.'li 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy Anatepe Yerleşmesi Nazım İmar Planı ile meri mevzuat hükümleri geçerlidir."

DEĞERLENDİRME: Ataşehir ilçesi Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parsel ilişkin mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğindeki "Dini Tesis Alanı" fonksiyonunun iptal edilerek, parselin "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonuna alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi gereği için tarafımıza iletilmiştir.

Ataşehir İlçesi, Atatürk Mah., 1885 ada 3 parsel ilişkin plan süreci incelendiğinde, söz konusu parsel; -26.08.1988-23.07.1990 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy Anatepe Yerleşmesi Nazım İmar Planında ve 09.11.1990 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Anatepe IV. Etap Yerleşme Planında "Oto Terminali" alanında,

-21.01.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2 ve 3 parsel plan tadilatı ve 20.01.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2-3 parsel plan tadilatında "Dini Tesis Alanı" nda kalmakta iken, davacı Hüseyin Kaya tarafından 1/5000 ölçekli plan tadilatına açılan dava sonucu İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 28.05.2009 gün,

E:2008/366, K:2009/958 sayılı kararları ile 21.01.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatının iptal edildiği (Ek-17),

Söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda 1885 ada, 3 parselin "Belediye Hizmet Alanı" na alınmasına ilişkin Başkanlığımızca hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının 19.03.2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı,

Bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda söz konusu parselin "Belediye Hizmet Alanı" na alınmasına ilişkin Ataşehir Belediyesince hazırlanan ve Ataşehir Belediye Meclisinin 09.06.2016 tarih ve 2016/71 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2018 tarih ve 621 sayılı kararı ile; "Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada, 3 parsel ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelenmiş olup, 1/1000 ölçekli meri imar planı kararlarının korunması ve 1885 ada 3 parsel için Nazım İmar Planı değişikliğinin yeniden düzenlenerek meclise sunulması...tadilen uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlanılmıştır.

Bahse konu meclis kararı gereği söz konusu parselin "Dini Tesis Alanı" na alınmasına ilişkin Başkanlığımızca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarih ve 139 sayılı kararı ile aynen uygun görülerek, 24.01.2019 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifine ilişkin tarafımıza iletilen kurum görüşlerinden; Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce;

"-Yollara gerekli terakilerin bedelsiz yapılması gerektiği,

-“Belediye Hizmet Alanı”nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacak olup, otopark miktarı karşılanmadan ticari otopark yapılamaz.” şeklinde plan notu eklenmesi gerektiği,

-Teklif plan notları ile BHA’ında %40 oranında ticari birim oluşturulmasına olanak sağlanmasının ulaşım taleplerini artırarak bölgesel ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceği belirlenmektedir.” şeklinde,

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünce,

Planlama alanının Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarına göre kısmen "UA" (Uygun Alanlar), kısmen "ÖA-4a" (yapay dolgu ve ağır mühendislik önlemleri gerektiren alanlar), kısmen "ÖA-5b" (Ayrışmış kaya, Hafif-Orta mühendislik gerektiren alanlar), çok az bir kısım da "ÖA-5b" (Diğer yumuşak zeminler, hafif-orta mühendislik gerektiren alanlar), kısmen de "ÖA-6a" lejantlı alanda kalmakta olduğu, yapay dolgu (ÖA(1) 4a) ve Ayrışmış Kaya (ÖA-5b) karmaşık problemlili lejantlı sınırlar içinde kaldığı ve söz konusu haritalara ait açıklama raporlarında bir takım hususlar belirtilerek; " sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesi yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir.” şeklinde,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce;

"....1885 ada 3 parselin yakın civarında Dini Tesis Alanı bulunması ve Ataşehir Belediyesi talepleri doğrultusunda söz konusu parselin önceki planlarda Belediye Hizmet Alanı lejantına alınmış olması ve parselin yakın çevresinde de Belediye Hizmet Alanı olmaması dikkate alındığında 1885 ada 3 parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Plan Değişiklikleriyle Belediye Hizmet Alanı lejantına alınması Müdürlüğümüzce uygun değerlendirilmektedir. Ancak 1/1000 ölçekli Planlar yönünden incelendiğinde; 01.08.2006 onaylı Anatepe-Ataşehir (Kadıköy) Uygulama İmar Planının iptaline ilişkin Danıştay 6. Dairenin 2015/7698 Esas No, 2017/10886 Karar Nolu Mahkeme Kararında "... Belediye Hizmet Alanı" gösteriminin getirilmesi, 1/5000 ölçekli nazım imar planları bakımından yeterli ise de uygulama imar planı ölçeğinde iek başına yeterli olmamakta, bu gösterim altında hangi belediye faaliyetinin icra edileceğinin belirtilmesi suretiyle kesin kullanım türünün gerek uygulama işlemlerine dayanak oluşturacak ölçüde, gerekse hukuki ihtilaf halinde yargısal incelemeye elverecek açıklıkta somut olarak gösterilmesi zorunluluk arz etmektedir. Uyuşmazlıkta, dava konusu "1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında taşınmazın kısmen "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonuna ayrıldığı. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kesin kullanım türüne yönelik somut bir belirleme yapılmadığı, imar planlama teknikleri açısından geçerli ve yeterli bir kullanım türüne yer verilmemesi nedeniyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı anlaşıldığından temyize konu edilen İdare Mahkemesi kararının iptale

ilişkin kısmında sonucu itibariyle isabetsizlik görülmemiştir.” denilmektedir. Dolayısıyla söz konusu Mahkeme Kararında da belirtildiği üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında verilen Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun tek başına yeterli olmadığı, bu gösterim altında kesin kullanım türünün somut olarak gösterilmesi gerektiği görülmekte olup 1885 ada 3 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile verilen Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun söz konusu koşulları karşılamadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde, yapılaşma koşulunun TAKS: 0.50, E: 2.00, Yençok: 10 kat olarak belirlendiği görülmektedir. Ancak plan bütünü incelendiğinde, ticaret alanları için genellikle E: 1.50, konut+ticaret alanları için ise E: 1.25 emsal öngörüldüğü tespit edilmiştir. Bu doğrultuda önerilen E: 2.00 yapılaşma değeri, planlama alanının genelinde kabul gören yoğunluk kademelenmesinin üzerine çıkararak, çevresel yapılaşma deseniyle ölçek, kütle ve yoğunluk açısından uyumsuzluk oluşturmaktadır. Bu nedenle, yapılaşma koşullarının belirlenmesinde çevre parsellerdeki mevcut yapılanma düzeniyle uyumlu, kademeli geçişi gözeten, eşitlik ilkesini koruyan ve plan bütünlüğünü bozmayan bir emsal değeri önerilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Ayrıca önerilen bu yapılaşma koşuluna ek olarak, plan notlarında “Bağımsız birim oluşturmamak şartı ile %40 oranında ticari birimler yer alabilir.” ifadesi ile desteklenmektedir. Ancak bu düzenleme, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 5. maddesinde tanımlanan “Belediye Hizmet Alanı” kullanım esaslarına açıkça aykırılık taşımaktadır. Yönetmeliğin ilgili maddesinde, Belediye Hizmet Alanları; belediyenin idari hizmetleri, sosyal hizmetleri, teknik altyapı ve benzeri kamu hizmetlerinin sunulacağı yapılar için öngörülmüş olup, ticari kullanımların bu fonksiyon içinde yer almasına izin verilmemektedir. Bağımsız birim oluşturmamak kaydıyla %40’a kadar ticaret kullanımına izin verilmesi, bu kullanımın hem kapsamını aşmakta hem de kamu hizmeti amacı taşıyan bir alanın özel ticari kullanımla örtülmesine neden olmaktadır...” şeklinde,

İSKİ Genel Müdürlüğüne,

“...Plan sahası, yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmakta olup, söz konusu parselden geçen herhangi bir altyapı tesisimiz bulunmamaktadır. Netice olarak söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar plan tadilatı teklifleri İdaremizce uygun bulunmaktadır. 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. şeklinde,

İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne;

"İlgi yazı ekinde iletilen 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada, 3 parselle ilişkin olduğu ve söz konusu alana ilişkin Başkanlığımızca onaylanarak ilan-askı işlemleri için Müdürlüğümüze iletilen bir imar planının bulunmadığı,....

-Bilindiği üzere Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin ekinde yer alan Ek-1 Gösterimler başlığı altında yer alan Ek1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri “Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlardan uygulama imar planında belirlenecek kullanım parantez içinde belirtilir.” şeklinde belirtilmiş olduğundan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde Belediye Hizmet Alanı kullanımının söz konusu husus kapsamında hazırlanması gerektiği, -05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 7. Maddesinde “İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir.” şeklinde belirtildiğinden meri planlarda “Dini Tesis Alanı” olarak tanımlı olan 1885 ada 3 parselin “Belediye Hizmet Alanı” olarak tanımlanmasına ilişkin olarak öncelikle Diyanet İşleri Başkanlığı görüşünün alınması gerektiği, -Bununla birlikte günümüze gelinceye kadar ki plan sürecine bakıldığında 1885 ada 3 parselin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 19.03.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile “Belediye Hizmet Alanı” fonksiyonu olarak planlandığı ve söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile 1885 ada 3 parselin “Belediye Hizmet Alanı” olarak hazırlanan plan teklifinin 13.04.2018 tarihli ve 621 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile yeniden düzenlenerek meclise sunulması şeklinde karara bağlanıldığı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi 18.01.2019 tarihli ve 139 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun görülerek, 24.01.2019 tarihinde “Dini Tesis Alanı” fonksiyonu olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı görüldüğünden ilgi yazı ile 1885 ada 3 parselin “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmasına ilişkin teklifin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun değerlendirilmediğinin anlaşıldığı, hususları tespit edilmiştir. Bu itibar ile; İstanbul ili Ataşehir İlçesi Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yukarıda bahsedilen hususlar

doğrultusunda 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararlarına ve üst ölçekli plan kararları ile meri imar planlarına, 3194 sayılı imar kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ve 14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uygun olarak yürütülmesi...” şeklinde,

Ataşehir Kaymakamlığı İlçe Müftülüğüne;

“Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu yer; mahallenin merkezinde, iş ve alışveriş merkezleri ile nüfusun yoğun olduğu vatandaşların rahatlıkla ulaşabileceği konumda olup, yakınında da camii bulunmamaktadır. İlgili yazınızda bahse konu edilen mevcut cami ve dini tesis alanı olarak planlandığı ifade edilen yeni yer ise ters istikamette ve merkezin dışında kalmaktadır. Bu itibarla; ilgili yazımızla plan değişikliğine dair görüş istenilen bahse konu 1885 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz üzerine mahallenin ihtiyacı olan cami yapılacağından mezkur parselle alakalı herhangi bir fonksiyon değişikliğine gidilmemesini ve meri imar planlarında olduğu gibi Cami alanı olarak kalması...” şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne;

“...Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne;

“...Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğüne;

“...Söz konusu plan tadilatı işlemlerinin Yasa, Kanun ve Yönetmelik kapsamında değerlendirme yapılarak çalışma yapılması Müdürlüğümüz görüşüdür. Plan tadilatının yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca görülmemiştir.” şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Etüd Proje Müdürlüğüne;

“...Söz konusu plan tadilatı işlemlerinin Yasa, Kanun ve Yönetmelik kapsamında değerlendirme yapılarak çalışma yapılması Müdürlüğümüz görüşüdür. Plan tadilatının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne;

“...Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş bildirildiği görülmektedir.

Kurum görüşlerine ilişkin yapılan değerlendirmede;

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifine yönelik Ulaşım Planlama Müdürlüğüne otopark alanlarına ilişkin eklenmesi istenen plan notunun teklif plan notlarına eklenmediği, İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne; 05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 7. maddesine atıfta bulunarak öncelikle Dini Tesis için yatırımcı kuruluş olan Diyanet İşleri Başkanlığı görüşünün alınması gerektiği ifade edilmiş olup, Ataşehir Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü görüşünde ise 1885 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz üzerine mahallenin ihtiyacı olan cami yapılacağından mezkur parselle alakalı herhangi bir fonksiyon değişikliğine gidilmemesi ve meri imar planlarında olduğu gibi Cami Alanı olarak kalması şeklinde görüş verildiği görülmektedir.

Teklif ile iptal edilen Dini Tesis Alanı'na eşdeğer alan önerilmemesiyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine aykırı nitelik taşıdığı, Dini Tesis Alanı'nda yatırımcı kuruluş olan İlçe Müftülüğüne uygun görülmeyen teklifin “Dini Tesis Alanı” donatısını azaltıcı, “Belediye Hizmet Alanı” fonksiyonunu ve yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olduğu görülmekle birlikte, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaç duyduğu gerekçesiyle kamusal ihtiyacın karşılanmasını teminen bahse konu parselin “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlandığı görülmektedir.

Ayrıca, teklife konu parsel ile ilişkin aynı içerikteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Ataşehir Belediye Başkanlığınının 28.03.2025 tarih ve E-1572/10231 sayılı yazısı ekinde tarafımıza iletilmiş, söz konusu teklif değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmek üzere imza aşamasında olup, her iki teklifin birlikte değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. ” denilerek.

Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parsel ile ilişkin ilgi (a) yazı eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ve ekleri yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, 5216 sayılı yasanın 7-b maddesi uyarınca değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 Ada 3 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup; Belediye Hizmet alanına alınması teklifinin kabulü 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

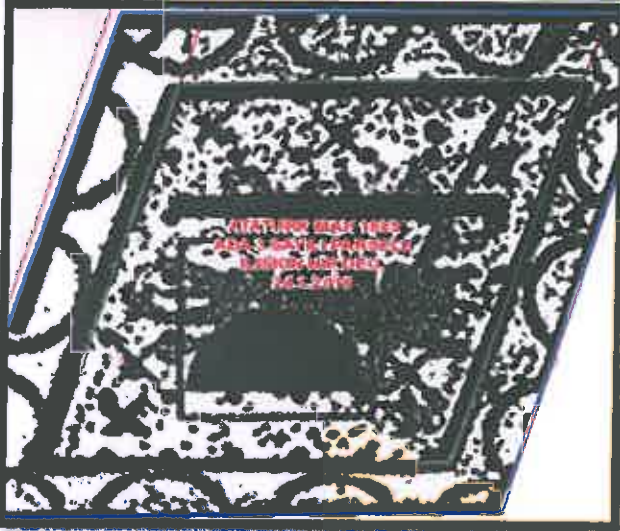
**ATAŞEHİR İLÇESİ, ATATÜRK MAH., 1885 ADA 3 PARSE-
LE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİP DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ
(2025-697806)**

Yüzölçümü: 3953m²

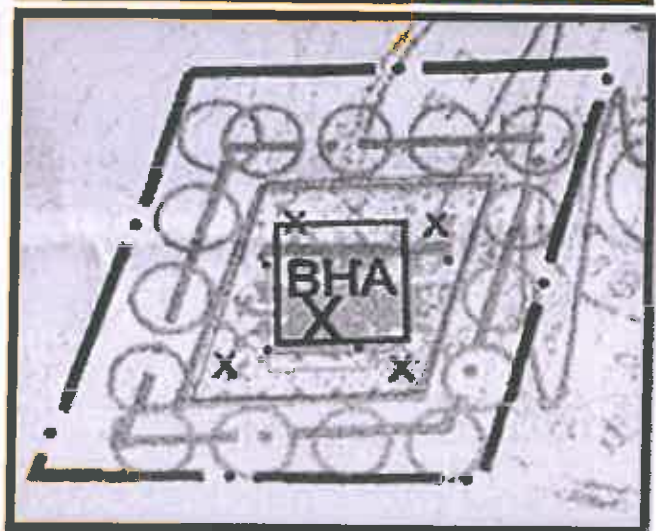
Mülkiyet: Ataşehir Belediyesi



MERİ 1/5000 PLAN



TEKLİF 1/5000 PLAN TADİLATI



Meri 1/5000 plan durumu : Dini Tesis Alanı
Teklif plan durumu : Belediye Hizmet Alanı
Mevcut durum : açık otopark alanı, tek katlı prefabrik çadır

DEĞERLENDİRME:

Ataşehir ilçesi Ferhatpaşa Mahallesi 1885 ada 3 parsel mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki "Dini Tesis Alanı" fonksiyonunun iptal edilerek, parselin "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonuna alınması teklif ediliyor.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifine yönelik Ulaşım Planlama Müdürlüğünce otopark alanlarına ilişkin eklenmesi istenen plan notunun teklif plan notlarına eklenmediği, İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce; 05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 7. maddesine atıfta bulunarak öncelikle Dini Tesis için yatırımcı kuruluş olan Diyanet İşleri Başkanlığı görüşünün alınması gerektiği ifade edilmiş olup, Ataşehir Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü görüşünde ise 1885 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz üzerine mahallenin ihtiyacı olan cami yapılacağından mezkur parselde alakalı herhangi bir fonksiyon değişikliğine gidilmemesi ve meri imar planlarında olduğu gibi Cami Alanı olarak kalması şeklinde görüş verildiği görülmektedir.

Teklif ile iptal edilen Dini Tesis Alanı'na eşdeğer alan önerilmemesiyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine aykırı nitelik taşıdığı, Dini Tesis Alanı'nda yatırımcı kuruluş olan İlçe Müftülüğünce uygun görülmemeyen teklifin "Dini Tesis Alanı" donatısını azaltıcı, "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunu ve yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olduğu görülmekle birlikte, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaç duyduğu gerekçesiyle kamusal ihtiyacın karşılanmasını teminen bahse konu parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlandığı görülmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

Rapor No:
31
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/694

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

KONUNUN ÖZÜ: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parsel ile ilişkili Anatepe IV. Etap Yerleşme Planı UİP Değişikliği Teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 16/06/2025 gün ve 2025-697640 sayılı yazısında;

İlgi: a) 28.03.2025 tarih ve E-1572/10231 sayılı Ataşehir Belediye Başkanlığının yazısı ve 06.03.2025 tarih ve 45 sayılı Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği dosyası.

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

TALEP: 20.01.2008 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy mah. 249 pafta, 1885 ada 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada 2 ve 3 parsel ile ilişkili plan tadilatında Emsal:1.80, H:serbest yapılaşma koşullarında "Dini Tesis Alanı" nda kalan 1885 ada 3 parselin Emsal:2.00, Taks:0.50, Yençok:10 kat yapılaşma koşullarında "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" olarak planlanmasına ilişkin Ataşehir Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 06.03.2025 tarih ve 45 sayılı Ataşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun görülerek 5216 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre karar alınmak üzere ilgi (a) yazı ve ekleri ile gereği için tarafımıza iletilmiştir (Ek-1).

MÜLKİYET: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parselin 3953 m² yüzölçümünde olduğu ve Kadıköy Belediyesi adına kayıtlı iken, 02.04.2010 tarihinde kamu kurumlarının bedelsiz devri yöntemiyle Ataşehir Belediyesi mülkiyetine geçtiği görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız sistemindeki 2022 yılı uydu fotoğrafları ile 360° sokak görüntülerinde yapılan incelemede Ataşehir İlçesi Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin büyük kısmında tek katlı prefabrik çadır bulunduğu, bir kısmının ise açık otopark olarak kullanıldığı görülmektedir. (Ek-3)

MERİ PLAN DURUMU: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parsel;

19.03.2012 tastik tarihli 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile ilişkili nazım imar planında "Belediye Hizmet Alanı"nda kalmakta iken,

24.01.2019 tastik tarihli Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 249 pafta 1885 ada, 3 parsel ile ilişkili 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile E:1.80, Yençok:Serbest yapılaşma şartlarında "Dini Tesis Alanı"na alınmıştır.

09.11.1990 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Anatepe IV. Etap Yerleşme Planında "OtoTerminali" alanında kalmakta iken,

20.01.2008 tastik tarihli 1/1000 ölçekli 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2-3 parsel ile ilişkili plan tadilatı ile E:1.80, H:Serbest yapılaşma şartlarında "Dini Tesis Alanı"na alınmıştır. (Ek-4) (Ek-5)

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (a) yazı eki 06.03.2025 tarih ve 45 sayılı Ataşehir Belediye Meclis kararı ile;

"Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parsel için hazırlanan plan değişikliğine ilişkin teklif komisyonumuzca incelenmiş olup, teklifin müdürlükten geldiği şekliyle aynen kabulü OYÇOKLUĞU ile uygun görülmüştür." şeklindeki 05.03.2025 tarih ve 22 sayılı Komisyon Raporunun Ataşehir Belediye Meclisinin 4. Seçim Dönemi 1. Toplantı Yılı Mart Ayı toplantılarının 06.03.2025 Perşembe günü yapılan 2. Birleşiminin 1. oturumunda OYÇOKLUĞU ile aynen kabulüne karar verildiği görülmektedir. (Ek-6)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: 1/5000-1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı değişikliği tekliflerine yönelik alınan ve tarafımıza iletilen ilgili kurum görüşleri aşağıda yer almaktadır.

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün

27.12.2024 ve 2024.2445601 sayılı

görüşü (Ek-7)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün

16.12.2024 tarih ve 2024.2316242 sayılı

şartlı olumlu görüşü (Ek-8)

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün

Bila tarih ve 2025.1115839 sayılı

görüşü (Ek-9)

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün

11.12.2024 tarih ve 1425875 sayılı

görüşü (Ek-10)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün
17.01.2025 tarih ve 11506680 sayılı

görüşü (Ek-11)

Ataşehir Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün

16.01.2025 tarih ve E-81644164-750-5918562 sayılı

olumsuz görüşü (Ek-12)

Ataşehir Belediye Başkanlığı

Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün

09.12.2024 tarih, 3183 sayılı

olumlu görüşü (Ek-13)

Ataşehir Belediye Başkanlığı

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün

10.12.2024 tarih, 3990 sayılı

olumlu görüşü (Ek-14)

Ataşehir Belediye Başkanlığı

Fen İşleri Müdürlüğünün

12.12.2024 tarih, 4681 sayılı

olumlu görüşü (Ek-15)

Ataşehir Belediye Başkanlığı

Etüd ve Proje Müdürlüğünün

16.12.2024 tarih, 159 sayılı

olumlu görüşü (Ek-16)

Ataşehir Belediye Başkanlığı

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün

17.12.2024 tarih, 9196 sayılı

olumlu görüşü (Ek-17)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgili (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin hazırlanmasındaki gerekçe plan açıklama raporunun "Plan Değişikliğinin Gerekçesi" başlığı altında;

"Plan değişikliğine konu Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin meri planlar çerçevesinde yapılan plan değişikliği incelendiğinde; konu parselde yaklaşık 300 ila 400 metre mesafede 1 adet mevcut ve 1 adet planlanan "Dini Tesis Alanı (Cami Alanı) " fonksiyonu bulunduğu, ancak aynı bölgeye hitap edecek "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunun hiç yer almadığı tespit edilmiş olduğundan, bölge halkının da gereksinimi olan belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanması gerektiği değerlendirilmiştir. Tadilata konu Atatürk Mahallesi, 249 pafta 1885 ada, 3 parsel sayılı yer 21.01.2007 onanlı 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy Anatepe Yerleşmesi Nazım İmar Planı'nda ve 20.01.2008 t.t.'li 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2 ve 3 parsellerde 1/1000 ölçekli plan tadilatında, "E:1.80, H:Serbest" yapılanma koşullarında Oto Terminal Alanından Dini Tesis Alanına alınmış olup, plana yapılan itiraz sonrası açılan davada İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 28.05.2009 gün ve 2008/367 E., 2009/959K. Sayılı kararı ile dava konusu parseller yönünden işlemin iptaline karar verildiğinden plansız alanda kalan söz konusu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 19.03.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli 249 pafta, 1885 Ada, 3 Parsel için Nazım İmar Planı ile Belediye Hizmet Alanı'na alınmıştır. Meri 1/5000 ölçekli plan tadilatına uygun olarak Müdürlüğümüzce 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi hazırlanmıştır." şeklinde ifade edilmektedir.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parsel ile ilgili (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin; 20.01.2008 tarihli 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy mah. 249 pafta, 1885 ada 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada 2 ve 3 parsel tadilatının 243EB3D rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı, söz konusu parselin plan değişikliği onama sınırı içine alınarak meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki "Dini Tesis Alanı" fonksiyonu, lejant ve plan notları iptal edilerek "Belediye Hizmet Alanı (İLÇE) " fonksiyonuna alındığı, meri plandaki yapı yaklaşma sınırlarının korunarak yeniden çizildiği ve aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir;

b) "Plan onama sınırı; 1885 ada 3 parsel sınırını kapsamaktadır.

c) Plan onama sınırı içerisinde kalan alan; Belediye Hizmet Alanıdır.

d) Belediye Hizmet Alanında; TAKS:0.50, Emsal:2.00, Yençok=10kat olarak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, ilgili yönetmelikte belirtilen kullanımlara ilave olarak belediyeye ait kültürel tesisler, kreş, kütüphane, itfaiye, bilgi beceri meslek edindirme kursları, vb. eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri vb. sosyal tesisler, emsal harici ticari otopark, zemin altı ve üstü katlı otopark gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile bu kullanımlara hizmet edecek bağımsız birim oluşturmamak şartı ile %40 oranında ticari birimler yer alabilir.

e) 19.01.2010 tarihinde Başkanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu yakasına ait mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında belirtilen hususlara uyulacak olup jeolojik ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

f) İlgili kamu kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

g) Açıklanmayan hususlarda 09.11.1990 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy Anatepe IV. Etap yerleşme planı ile meri mevzuat hükümleri geçerlidir“

DEĞERLENDİRME: Ataşehir ilçesi Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parsel ile ilişkili mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki "Dini Tesis Alanı" fonksiyonunun iptal edilerek, parselin "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonuna alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ilgi (a) yazı ekinde gereği için tarafımıza iletilmiştir.

Ataşehir İlçesi, Atatürk Mah., 1885 ada 3 parsel ile ilişkili plan süreci incelendiğinde, söz konusu parsel; -26.08.1988-23.07.1990 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Küçükbakkalköy Anatepe Yerleşmesi Nazım İmar Planında ve 09.11.1990 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Anatepe IV. Etap Yerleşme Planında "Oto Terminali" alanında,

-21.01.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2 ve 3 parsel plan tadilatı ve 20.01.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 249 pafta, 1885 ada, 3 parsel ile 244 pafta, 1890 ada, 2-3 parsel plan tadilatında "Dini Tesis Alanı" nda kalmakta iken, davacı Hüseyin Kaya tarafından 1/5000 ölçekli plan tadilatına açılan dava sonucu İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 28.05.2009 gün, E:2008/366, K:2009/958 sayılı kararları ile 21.01.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatının iptal edildiği,

Söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda 1885 ada, 3 parselin "Belediye Hizmet Alanı" na alınmasına ilişkin Başkanlığımızca hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının 19.03.2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı,

Bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda söz konusu parselin "Belediye Hizmet Alanı" na alınmasına ilişkin Ataşehir Belediyesince hazırlanan ve Ataşehir Belediye Meclisinin 09.06.2016 tarih ve 2016/71 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2018 tarih ve 621 sayılı kararı ile; "Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada, 3 parsel ile ilişkili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelenmiş olup, 1/1000 ölçekli meri imar planı kararlarının korunması ve 1885 ada 3 parsel ile ait Nazım İmar Planı değişikliğinin yeniden düzenlenerek meclise sunulması...tadilen uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlanılmıştır.

Bahse konu meclis kararı gereği söz konusu parselin "Dini Tesis Alanı" na alınmasına ilişkin Başkanlığımızca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarih ve 139 sayılı kararı ile aynen uygun görülerek, 24.01.2019 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uip değişikliği teklifine ilişkin tarafımıza iletilen kurum görüşlerinden;

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne;

"-Yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması gerektiği,

"Belediye Hizmet Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacak olup, otopark miktarı karşılanmadan ticari otopark yapılamaz." şeklinde plan notu eklenmesi gerektiği,

-Teklif plan notları ile BHA'ında %40 oranında ticari birim oluşturulmasına olanak sağlanmasının ulaşım taleplerini arttırarak bölgesel ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceği belirlenmektedir" şeklinde,

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğüne,

Planlama alanının Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarına göre kısmen "UA" (Uygun Alanlar),kısmen "ÖA-4a" (yapay dolgu ve ağır mühendislik önlemleri gerektiren alanlar), kısmen "ÖA-5b" (Ayrışmış kaya, Hafif-Orta mühendislik gerektiren alanlar), çok az bir kısım da "ÖA-5b" (Diğer yumuşak zeminler, hafif-orta mühendislik gerektiren alanlar), kısmen de "ÖA-6a" lejantlı alanda kalmakta olduğu, yapay dolgu (ÖA(1) 4a) ve Ayrışmış Kaya (ÖA-5b) karmaşık problemlili lejantlı sınırlar içinde kaldığı ve söz konusu haritalara ait açıklama raporlarında bir takım hususlar belirtilerek; " sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesi yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerinin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir." şeklinde,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne;

".....1885 ada 3 parselin yakın civarında Dini Tesis Alanı bulunması ve Ataşehir Belediyesi talepleri doğrultusunda söz konusu parselin önceki planlarda Belediye Hizmet Alanı lejantına alınmış olması ve

parselin yakın çevresinde de Belediye Hizmet Alanı olmaması dikkate alındığında 1885 ada 3 parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Plan Değişiklikleriyle Belediye Hizmet Alanı lejantına alınması Müdürlüğümüzce uygun değerlendirilmektedir. Ancak 1/1000 ölçekli Planlar yönünden incelendiğinde; 01.08.2006 onaylı Anatepe-Ataşehir (Kadıköy) Uygulama İmar Planının iptaline ilişkin Danıştay 6. Dairenin 2015/7698 Esas No, 2017/10886 Karar Nolu Mahkeme Kararında "... Belediye Hizmet Alanı" gösteriminin getirilmesi, 1/5000 ölçekli nazım imar planları bakımından yeterli ise de uygulama imar planı ölçeğinde tek başına yeterli olmamakta, bu gösterim altında hangi belediye faaliyetinin icra edileceğinin belirtilmesi suretiyle kesin kullanım türünün gerek uygulama işlemlerine dayanak oluşturacak ölçüde, gerekse hukuki ihtilaf halinde yargısal incelemeye elverecek açıklıkta somut olarak gösterilmesi zorunluluk arz etmektedir, Uyuşmazlıkta, dava konusu "1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında taşınmazın kısmen "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonuna ayrıldığı. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kesin kullanım türüne yönelik somut bir belirleme yapılmadığı, imar planlama teknikleri açısından geçerli ve yeterli bir kullanım türüne yer verilmemesi nedeniyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı anlaşıldığından temyize konu edilen İdare Mahkemesi kararının iptale ilişkin kısmında sonucu itibarıyla isabetsizlik görülmemiştir." denilmektedir. Dolayısıyla söz konusu Mahkeme Kararında da belirtildiği üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında verilen Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun tek başına yeterli olmadığı, bu gösterim altında kesin kullanım türünün somut olarak gösterilmesi gerektiği görülmekte olup 1885 ada 3 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile verilen Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun söz konusu koşulları karşılamadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde, yapılaşma koşulunun TAKS: 0.50, E: 2.00, Yençok: 10 kat olarak belirlendiği görülmektedir. Ancak plan bütünü incelendiğinde, ticaret alanları için genellikle E: 1.50, konut+ticaret alanları için ise E: 1.25 emsal öngörüldüğü tespit edilmiştir. Bu doğrultuda önerilen E: 2.00 yapılaşma değeri, planlama alanının genelinde kabul gören yoğunluk kademelenmesinin üzerine çıkarak, çevresel yapılaşma deseniyle ölçek, kütle ve yoğunluk açısından uyumsuzluk oluşturmaktadır. Bu nedenle, yapılaşma koşullarının belirlenmesinde çevre parsellerdeki mevcut yapılanma düzeniyle uyumlu, kademeli geçişi gözeten, eşitlik ilkesini koruyan ve plan bütünlüğünü bozmayan bir emsal değeri önerilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Ayrıca önerilen bu yapılaşma koşuluna ek olarak, plan notlarında "Bağımsız birim oluşturmamak şartı ile %40 oranında ticari birimler yer alabilir." ifadesi ile desteklenmektedir. Ancak bu düzenleme, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesinde tanımlanan "Belediye Hizmet Alanı" kullanım esaslarına açıkça aykırılık taşımaktadır. Yönetmeliğin ilgili maddesinde, Belediye Hizmet Alanları; belediyenin idari hizmetleri, sosyal hizmetleri, teknik altyapı ve benzeri kamu hizmetlerinin sunulacağı yapılar için öngörülmüş olup, ticari kullanımların bu fonksiyon içinde yer almasına izin verilmemektedir. Bağımsız birim oluşturmamak kaydıyla %40'a kadar ticaret kullanımına izin verilmesi, bu kullanımın hem kapsamını aşmakta hem de kamu hizmeti amacı taşıyan bir alanın özel ticari kullanımına örtülmesine neden olmaktadır..." şeklinde,

İSKİ Genel Müdürlüğüne,

"...Plan sahası, yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmakta olup, söz konusu parselden geçen herhangi bir altyapı tesisimiz bulunmamaktadır. Netice olarak söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar plan tadilatı teklifleri İdaremizce uygun bulunmaktadır. 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. şekilde,

İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne;

"İlgi yazı ekinde iletilen 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada, 3 parseline ilişkin olduğu ve söz konusu alana ilişkin Başkanlığımızca onaylanarak ilan-askı işlemleri için Müdürlüğümüze iletilen bir imar planının bulunmadığı,.....

-Bilindiği üzere Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ekinde yer alan Ek-1 Gösterimler başlığı altında yer alan Ek1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri "Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlarından uygulama imar planında belirlenecek kullanım parantez içinde belirtilir." şeklinde belirtilmiş olduğundan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde Belediye Hizmet Alanı kullanımının söz konusu husus kapsamında hazırlanması gerektiği, -05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 7. Maddesinde "İmar planlarında umumî hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayırmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir." şeklinde belirtildiğinden meri planlarda "Dini Tesis Alanı"

olarak tanımlı olan 1885 ada 3 parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin olarak öncelikle Diyanet İşleri Başkanlığı görüşünün alınması gerektiği, -Bununla birlikte günümüze gelinceye kadar ki plan sürecine bakıldığında 1885 ada 3 parselin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 19.03.2012 t.t.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonu olarak planlandığı ve söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile 1885 ada 3 parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak hazırlanan plan teklifinin 13.04.2018 tarihli ve 621 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile yeniden düzenlenerek meclise sunulması şeklinde karara bağlanıldığı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi 18.01.2019 tarihli ve 139 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun görülerek, 24.01.2019 tarihinde "Dini Tesis Alanı" fonksiyonu olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı görüldüğünden ilgi yazı ile 1885 ada 3 parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmasına ilişkin teklifin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun değerlendirilmediğinin anlaşıldığı, hususları tespit edilmiştir. Bu itibar ile; İstanbul ili Ataşehir İlçesi Atatürk Mahallesi 1885 ada 3 parsel ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararlarına ve üst ölçekli plan kararları ile meri imar planlarına, 3194 sayılı imar kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ve 14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uygun olarak yürütülmesi..." şeklinde,

Ataşehir Kaymakamlığı İlçe Müftülüğüne;

"Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi 1885 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu yer; mahallenin merkezinde, iş ve alışveriş merkezleri ile nüfusun yoğun olduğu vatandaşların rahatlıkla ulaşabileceği konumda olup, yakınında da camii bulunmamaktadır. İlgi yazınızda bahse konu edilen mevcut cami ve dini tesis alanı olarak planlandığı ifade edilen yeni yer ise ters istikamette ve merkezin dışında kalmaktadır. Bu itibarla; ilgi yazımızla plan değişikliğine dair görüş istenilen bahse konu 1885 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz üzerine mahallenin ihtiyacı olan cami yapılacağından mezkur parselle alakalı herhangi bir fonksiyon değişikliğine gidilmemesini ve meri imar planlarında olduğu gibi Cami alanı olarak kalması..." şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne;

"...Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne;

"...Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğüne;

"...Söz konusu plan tadilatı işlemlerinin Yasa, Kanun ve Yönetmelik kapsamında değerlendirme yapılarak çalışma yapılması Müdürlüğümüz görüşüdür. Plan tadilatının yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca görülmemiştir." şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı Etüd Proje Müdürlüğüne;

"...Söz konusu plan tadilatı işlemlerinin Yasa, Kanun ve Yönetmelik kapsamında değerlendirme yapılarak çalışma yapılması Müdürlüğümüz görüşüdür. Plan tadilatının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

Ataşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne;

"...Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselin belediye hizmetlerine erişiminin artması için Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak planlanmasına ilişkin Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş bildirildiği görülmektedir.

Kurum görüşlerine ilişkin yapılan değerlendirmede;

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine yönelik Ulaşım Planlama Müdürlüğüne otopark alanlarına ilişkin eklenmesi istenen plan notunun teklif plan notlarına eklenmediği, İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne; 05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 7. maddesine atıfta bulunarak öncelikle Dini Tesis için yatırımcı kuruluş olan Diyanet İşleri Başkanlığı görüşünün alınması gerektiği ifade edilmiş olup, Ataşehir Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü görüşünde ise 1885 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz üzerine mahallenin ihtiyacı olan cami yapılacağından mezkur parselle alakalı herhangi bir fonksiyon değişikliğine gidilmemesi ve meri imar planlarında olduğu gibi Cami Alanı olarak kalması şeklinde görüş verildiği görülmektedir.

Meri 1/1000 ölçekli planda "Dini Tesis Alanı"nın yapılaşma şartlarının E:1.80, H:Serbest olduğu, teklif ile önerilen "Belediye Hizmet Alanı" yapılaşma şartlarının ise TAKS:0.50, Emsal:2.00, Yençok:10 kat olduğu, dolayısıyla teklif ile yaklaşık 790 m² (3953 m² x 0.20) emsale konu inşaat alanı artışı getirildiği,

Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesinde tanımlanan Belediye Hizmet Alanlarının; belediyelerin idari, sosyal, teknik altyapı vb. kamu hizmetlerinin sunulacağı yapılar için öngörüldüğü bu fonksiyon içinde ticari kullanımlara yer verilmediği, dolayısıyla teklif 3 no'lu plan notunda yer alan "...Bağımsız birim oluşturmamak şartı ile %40 oranında ticari birimler yer alabilir." ifadesi ile önerilen ticari birimlerin bahse konu yönetmelikte tanımlanan Belediye Hizmet Alanı kullanım esaslarına aykırı nitelik taşıdığı görülmektedir.

Teklif ile, iptal edilen Dini Tesis Alanı'na eşdeğer alan önerilmemesiyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine aykırı nitelik taşıdığı, Dini Tesis Alanı'nda yatırımcı kuruluş olan İlçe Müftülüğüne uygun görülmeyen teklifin "Dini Tesis Alanı" donatısını azaltıcı, "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunu ve inşaat alanını arttırıcı nitelikte olduğu görülmekle birlikte, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaç duyduğu gerekçesiyle kamusal ihtiyacın karşılanmasını teminen bahse konu parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlandığı görülmektedir.

Ayrıca, teklife konu parselle ilişkin aynı içerikteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Ataşehir Belediye Başkanlığının 28.03.2025 tarih ve E-1573/10232 sayılı yazısı ekinde tarafımıza iletilmiş, söz konusu teklif değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmek üzere imza aşamasında olup, her iki teklifin birlikte değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. " denilerek.

Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 ada 3 parselle ilişkin ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ve ekleri yazımız ekinde olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. Maddeleri ve 3194 sayılı yasanın ilgili maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1885 Ada 3 parselle ilişkin (Anatepe IV etap yerleşme planı) 1/1000 ölçekli UİP değişikliği teklifi incelenmiş olup; Teklifin kabulü ve 3 nolu plan notundaki "%40" ifadesinin "%30" olarak düzenlenmesi **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

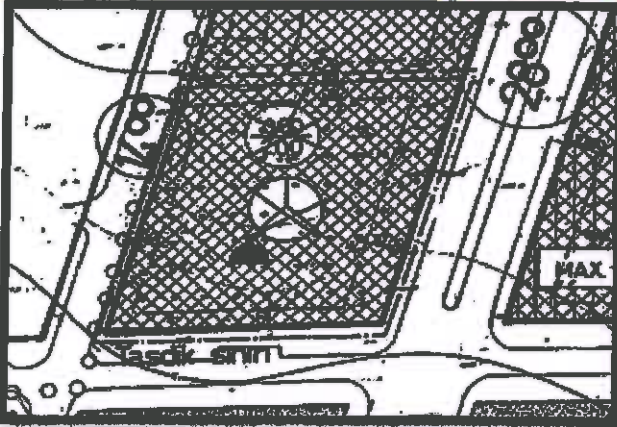
ATAŞEHİR İLÇESİ, ATATÜRK MAH., 1885 ADA 3 PARSE-
LE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ
(2025-697640)

Yüzölçümü: 3953m²

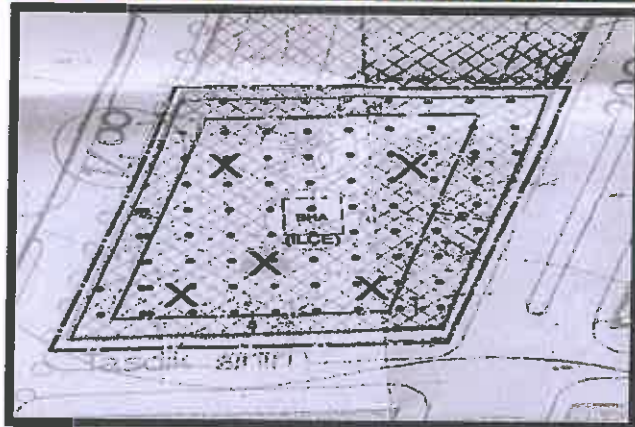
Mülkiyet: Ataşehir Belediyesi



MERİ 1/1000 PLAN



TEKLİF 1/1000 PLAN TADİLATI



Meri 1/1000 plan durumu : Dini Tesis Alanı
Teklif plan durumu : Belediye Hizmet Alanı
Mevcut durum : açık otopark alanı, tek katlı prefabrik çadır

DEĞERLENDİRME:

Ataşehir ilçesi Ferhatpaşa Mahallesi 1885 ada 3 parsel mer'i 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planındaki "Dini Tesis Alanı" fonksiyonunun iptal edilerek, parselin "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonuna alınması teklif ediliyor.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine yönelik Ulaşım Planlama Müdürlüğüne otopark alanlarına ilişkin eklenmesi istenen plan notunun teklif plan notlarına eklenmediği, İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne; 05.12.2024 tarihli ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 7. maddesine atıfta bulunarak öncelikle Dini Tesis için yatırımcı kuruluş olan Diyanet İşleri Başkanlığı görüşünün alınması gerektiği ifade edilmiş olup, Ataşehir Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü görüşünde ise 1885 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz üzerine mahallenin ihtiyacı olan cami yapılacağından mezkur parselle alakalı herhangi bir fonksiyon değişikliğine gidilmemesi ve meri imar planlarında olduğu gibi Cami Alanı olarak kalması şeklinde görüş verildiği görülmektedir.

Meri 1/1000 ölçekli planda "Dini Tesis Alanı"nın yapılaşma şartlarının E:1.80, H:Serbest olduğu, teklif ile önerilen "Belediye Hizmet Alanı" yapılaşma şartlarının ise TAKS:0.50, Emsal:2.00, Yençok:10 kat olduğu, dolayısıyla teklif ile yaklaşık 790 m² (3953 m² x 0.20) emsale konu inşaat alanı artışı getirildiği,

Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesinde tanımlanan Belediye Hizmet Alanlarının; belediyelerin idari, sosyal, teknik altyapı vb. kamu hizmetlerinin sunulacağı yapılar için öngörüldüğü bu fonksiyon içinde ticari kullanımlara yer verilmediği, dolayısıyla teklif 3 no'lu plan notunda yer alan "...Bağımsız birim oluşturmamak şartı ile %40 oranında ticari birimler yer alabilir." ifadesi ile önerilen ticari birimlerin bahse konu yönetmelikte tanımlanan Belediye Hizmet Alanı kullanım esaslarına aykırı nitelik taşıdığı görülmektedir.

Teklif ile, iptal edilen Dini Tesis Alanı'na eşdeğer alan önerilmemesiyle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine aykırı nitelik taşıdığı, Dini Tesis Alanı'nda yatırımcı kuruluş olan İlçe Müftülüğüne uygun görülmeden teklifin "Dini Tesis Alanı" donatısını azaltıcı, "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunu ve inşaat alanını artırıcı nitelikte olduğu görülmekle birlikte, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaç duyduğu gerekçeyle kamusal ihtiyacın karşılanması teminen bahse konu parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlandığı görülmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

**İMAR VE BAYINDIRLIK-SAĞLIK VE SALGIN
HASTALIKLAR KOMİSYONU MÜŞTEREK**

Rapor No:
32
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/724-1006

KONUNUN ÖZÜ: 1/1000 Ölçekli Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 16/06/2025 gün ve 2025/ sayılı yazısında;

İlgi: a) Ataşehir Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nün 28.03.2025 tarihli ve 10233 E-53203101-115.01.06-1574/10233 sayılı yazısı.

b) 09.10.2023 tarihli ve 1610534 sayılı yazımız.

c) Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarihli ve 652 sayılı Kararı.

ç) Ataşehir Belediyesi Meclisinin 06.02.2025 tarihli ve 029 sayılı Kararı.

d) Ataşehir Belediyesi Meclisinin 06.07.2023 tarihli ve 57 sayılı Kararı

e) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2019 tarihli ve 231 sayılı Kararı.

f) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2019 tarihli ve 242 sayılı Kararı

g) Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.09.2020 tarihli ve 872 sayılı Kararı.

ğ) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2022 tarihli ve 134 sayılı Kararı.

h) Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2022 tarihli ve 1599 sayılı Kararı.

ı) İstanbul Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 10.04.2023 tarihli E-62024621 sayılı yazısı.

i) Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nün 27.12.2024 tarihli ve E-7031286-170.01-773893 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıda; 15.02.2019 - 20.12.2022 onaylı Ataşehir İlçesi Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'na, yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin ilgi (b) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (c) Kararıyla İlçe Belediyesine iade edildiği; bu doğrultuda Ataşehir Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nce ilgili müdürlüklerin görüşleri alınarak hazırlanan plan değişikliğinin Ataşehir Belediye Meclisinin ilgi (ç) Kararıyla uygun bulunduğu belirtilmekte ve itirazlar doğrultusunda yapılan söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca değerlendirilerek karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talep edilmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (ç) İlçe Belediyesi Meclis Kararı'nda "Komisyon Kararı: Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1. Etap Revizyon UIP Değişikliği itirazlarından; Ataşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün İlgi (f) yazı ve eki bilgi paftasındaki itirazının OYBİRLİĞİ ile kabulüne, Ataşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi İlgi (g) yazı ile yapılan itirazlardan; Numaralı plan notlarının 15. maddesinde yer alan kısma ilişkin itirazın OYBİRLİĞİ ile kabulüne, Numaralı plan notlarının 37. maddesinde yer alan kısma ilişkin itirazın OYBİRLİĞİ ile kabulüne, Numaralı plan notlarının 52. maddesinde yer alan kısma ilişkin itirazın, plan bütünü değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesinin OYBİRLİĞİ ile kabulüne, Numaralı plan notlarının 63. maddesinde yer alan kısma ilişkin itirazın OYÇOKLUĞU ile kabulüne ve 6. nolu itirazın — "Meri imar planında ŞKK (Su Kanalı Koruma Kuşağı) fonksiyonunda kalıp genişliği ve konumu itibarıyla park vasfı olarak kullanılamayan alanlara cephesi bulunan parsellere; park alanlarından giriş-çıkış sağlanabilir, yol kenarı otopark alanı olarak düzenlenebilir, bu alanlar peyzaj düzenlemesi kapsamında kullanılabilir. Bu alanların düzenlenmesine ilişkin olarak Kentsel Tasarım Projesi hazırlanması ve İBB UTK kararı alınmak kaydıyla belediyesince uygulama yapılabilir." — şeklinde revize edilerek plan notlarının 62. maddesine ilave edilmesi suretiyle OYBİRLİĞİ ile kabulüne, Numaralı itirazın — "Park ve Yeşil Alanlarda, planda A rumuzu ile tariflenen yerlerde tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak, olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere yol cephesine 3,00 m'den fazla yaklaşmamak kaydıyla; park alanının %50'lik kısmında belediyesince park, bölge otoparkı ve kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir." — şeklinde revize edilerek plan notlarının 72. maddesine ilave edilmesi suretiyle OYBİRLİĞİ ile kabulüne, Plan notlarının 77. maddesinde yer alan kısma ilişkin itirazın, yapılaşma koşulları açısından yeniden değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesinin OYBİRLİĞİ ile kabulüne, Ataşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün İlgi (h) yazı ile yapılan talebin, bilgi

paftasındaki şekliyle OYÇOKLUĞU ile kabulüne, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nün İlgisi (i) sayılı yazıları ile yapılan itirazın OYBİRLİĞİ ile kabulüne, 2023-64323 sayıda kayıtlı itiraz dilekçesiyle yapılan itirazın OYBİRLİĞİ ile reddine, Plan ve Proje Müdürlüğünün taleplerinin, söz konusu talepte yer alan parsellerin dava süreçlerinin yeniden değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesinin OYBİRLİĞİ ile uygun görüldüğüne, Meclisin onayına arz olunur. Ataşehir İlçesi Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planları Değişikliğine Yapılan İtirazlara İlişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.01.2025 tarihli ve 12 sayılı raporu okunarak, raporun komisyondan geldiği şekliyle aynen kabulüne" denilmekte olup söz konusu komisyon raporunun Ataşehir Belediye Meclisinin 4'üncü Seçim Dönemi 1'inci Toplantı Yılı Şubat Ayı Toplantılarının 06.02.2025 Perşembe günü yapılan 2'nci birleşiminin 1'inci oturumunda OYBİRLİĞİ ile kabul edildiği görülmektedir.

MEVCUT DURUM: Başkanlığımızın ortak kullanımındaki hava fotoğrafları ile 360° panoramik sokak görüntülerinin incelenmesi sonucunda; plan bölgesinin güneyde E-5 Karayolu ile sınırlandırıldığı, Yenisahra Mahallesi'nde yapı stokunun büyük ölçüde ıslah imar planıyla oluşmuş kaçak ve eski yapılardan meydana geldiği ve mahallenin kentsel dönüşüm ihtiyacının devam ettiği görülmektedir.

MERİ PLAN DURUMU: 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (e) Meclis Kararı ile tadilen uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 15.02.2019 tarihinde onaylanmıştır. Başkanlığımız Planlama Şube Müdürlüğünce 20.03.2019-22.04.2019 tarihleri arasında askıya çıkarılan plana yapılan itirazlar, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (g) Meclis Kararı ile karara bağlanarak 25.09.2020 tarihinde onaylanmıştır.

15.02.2019 onaylı 1/5000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı ilgi (f) Meclis Kararı ile tadilen kabul edilerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 15.02.2019 tarihinde onaylanmıştır. 15.02.2019 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı, 28.03.2019-26.04.2019 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Askı süresinde gelen itirazlara ilişkin olarak Ataşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (h) Meclis Kararıyla tadilen kabul edilmiş, 20.12.2022 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne askı süresi içinde yapılan itirazlar, ilgi (b) yazımızla değerlendirilmek ve karar alınmak üzere havale edilmiştir. İlgisi (c) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı "Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi ve yakın çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli UİP itirazları incelenmiş olup; İlçe Belediye Başkanlığı görüşü alındıktan sonra yeniden değerlendirilmek üzere ilçesine iadesi" gereğince, Ataşehir Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce ilgili müdürlüklerin görüşleri alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin, Ataşehir Belediye Meclisinin ilgi (ç) Kararı ile uygun bulunduğu tarafımıza bildirilmiştir.

İNCELEME VE DEĞERLENDİRME: İlgisi (a) yazı ekiyle tarafımıza iletilen teklif plan paftalarının incelenmesi neticesinde; G22A02B1D, G22A02B3B numaralı paftalarda bazı parsellere ve tescil dışı alanlara ilişkin plan kararlarında revizyona gidildiği, G22A03A1A, G22A02B2B, G22A02B1B ve G22A02B3A numaralı paftalarında plan notu değişiklikleri yapıldığı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda; ilgi (a) yazı ekiyle tarafımıza iletilen UİP-34250751 Plan İşlem Numaralı (PİN), 15.02.2019-20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin değerlendirmelerimiz; meri 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı kararlarıyla uyumluluğu çerçevesinde, yürürlükteki plan kararları, yapılaşma koşulları, plan notları ve değişikliğin yasal askı süresi içerisinde yapılıp yapılmadığı hususları dikkate alınarak ilgili mevzuat çerçevesinde aşağıda sunulmaktadır:

1) G22A02B1D numaralı paftada yer alan 15.02.2019 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Yol" fonksiyonunda planlanan 36D ve 391 parsellerde, Ataşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün talebi doğrultusunda; Kurbağalıdere üzerinden bağlantı sağlanması planlanan "10 metrelik Yol" alanının ek maliyete yol açacağı gerekçesiyle iptal edilerek "Park" alanına alındığı, bu kapsamda "Park" alanında kalan 49 parselin bir kısmının ise 752 parsel cepheli olacak şekilde "10 metrelik Yol" alanının kaydırılması suretiyle yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir. Ancak alana ilişkin yapılacak düzenlemelerin, Başkanlığımız Ulaşım Planlama Müdürlüğünün uygun görüşü alınarak ve derenin fiili durumu ile imalatları dikkate alınmak suretiyle planlanması gerektiği değerlendirilmektedir.

2) G22A02B3B numaralı paftada yer alan, mülkiyeti İlçe Belediyesine ait 2939 ada 5 ve 6 parseller ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin olarak; 2939 ada 5 parselin, meri 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Yenisahra ve Barbaros Mahallesi Nazım İmar Planında kısmen Park Alanı, kısmen de Kavşak Alanında kalmakta iken teklif planda T3 Rumuzlu Ticaret Alanı lejantına alındığı, 2939 ada 6 parselin ise kısmen Karayolları Kamulaştırma Alanı, kısmen de Park Alanı lejantında iken teklif planda yine T3 Rumuzlu

Ticaret Alanı lejantına alındığı tespit edilmiştir. Ayrıca Plan Değişikliğine konu tescil dışı alanlar da kısmen Karayolları Kamulaştırma Alanı, kısmen de Park Alanı lejantında iken söz konusu Plan Değişikliği teklifi ile T3 Rumuzlu Ticaret Alanı lejantına alındığı tespit edilmiştir. Ayrıca söz konusu düzenleme, 20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği plan onama sınırları dışında kalan ve bu nedenle askıya çıkarılmamış bir alanda plan kararı değişikliği yapılmasına yönelik bir düzenlemedir. Bununla birlikte Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi b) fıkrasında “İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” denilmektedir. Ancak söz konusu düzenleme, kaldırılan donatı alanlarına eşdeğer alan ayrılmaması yürürlükteki ilgili mevzuat hükümlerine aykırı nitelik taşımakta olup yapı yoğunluğu artırıcı ve donatı azaltıcı nitelik taşıdığından uygun bulunmamaktadır.

3) G22A03A1A numaralı plan notu paftasında yer alan 15 numaralı plan notu, “Belediye Hizmet Alanlarında, Resmi Kurum Alanlarında, Eğitim Tesisleri Alanlarında, Sağlık Tesisleri Alanlarında, Özel Eğitim Alanı, Özel Anaokulu Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanında, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok: 5 kat olup İBB ve ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.” hükmü bulunmaktadır. Bu düzenlemeyle kamu yapılarının, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 10. maddesinin (d) bendi kapsamında; yapılaşma koşulları belirlenmemiş olması durumunda avan proje onayı ile, bodrum katlar hariç emsal 3'ü geçmemek kaydıyla uygulama yapılabilmesinin önü açılmaktadır. Ancak söz konusu hüküm yalnızca kamu mülkiyetindeki taşınmazlar için geçerli olup özel mülkiyete konu alanları kapsamamaktadır. Bu nedenle, **Özel Eğitim Alanı, Özel Anaokulu Alanı ve Özel Sosyal Tesis Alanı** gibi özel mülkiyete konu alanlarda yapılaşma koşullarının açık ve sınırlayıcı şekilde plan notlarında tanımlanması ihtiyacı kapsamında plan notu aşağıdaki şekilde revize edilmiştir: “Belediye Hizmet Alanlarında, Resmi Kurum Alanlarında, Eğitim Tesisleri Alanlarında, Sağlık Tesisleri Alanlarında, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok: 5 kat olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir. Özel Eğitim Alanı, Özel Anaokulu Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanında ise yapı yaklaşma mesafeleri içinde Taks: 0.30 ve Yençok: 5 kat olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.” Ayrıca, 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı plan notlarının 19. maddesinde; “Sosyal ve teknik altyapı alanlarında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecek olan bahçe mesafelerine uyulması kaydıyla Yençok: 5 katı geçemeyecek şekilde uygulama yapılacaktır.” hükmü yer almakta olup 15.02.2019-20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yapılan bu düzenleme üst ölçekli meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olduğu değerlendirilmektedir.

4) G22A03A1A numaralı plan notu paftasında yer alan 15 numaralı plan notunun yukarıdaki maddede belirtildiği şekilde revize edilmesinin akabinde söz konusu plan notunun devamına İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğünün ilgi (i) yazıda geçen talebi doğrultusunda “...Vakıf mülkiyetindeki eğitim tesis alanlarında üniversite binaları, üniversite bünyesinde hizmet veren akademik ve idari birimler, sağlık tesisleri, yurt ve spor alanları ve bunlara hizmet edecek teknokent vb. birimler yapılabilir. Bu durumda TAKS:0,40'ı aşmamak üzere Yençok:10 kat olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılır. Belediye Hizmet Alanlarında, Resmi Kurum Alanlarında, Eğitim Tesisleri Alanlarında, Sağlık Tesisleri Alanlarında, Özel Eğitim Alanı, Özel Anaokulu Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanında, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında Özel Sağlık Tesisleri arazi kazı ve dolgu yapılarak tesviye edilebilir, tesviye edilen zemin kotları doğal zemin kotu kabul edilerek taban alanı, bloklar arası mesafe, kat yükseklikleri, kot alınacak nokta ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projesinde belirlenecektir.” şeklinde plan notu eklenmiştir. Vakıflar Genel Müdürlüğünün mülkiyetindeki 2635 ada 1 ve 2 parseller için İlçe Belediyesi tarafından daha önce yapılan düzenlemede söz konusu parseller “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmış ve “Yenisahra Mahallesi 2635 Ada 1 ve 2 Parsellerde, TAKS:0.30 ve Yençok: 10 Kat yapılaşma koşullarında yükseköğretim tesisi, üniversite hastanesi vb. fonksiyonlar yapılabilir” şeklinde plan notu eklenmiştir. İlgi (b) yazımızda söz konusu düzenlemenin İl Milli Eğitim Müdürlüğünün ilgi (i) “Bahse konu parsellerin mevcut imar planında genel bir eğitim fonksiyonu olarak tasarlandığı, ilgili belediyesince ihtiyaç olacağı düşünüldükçe özellikle Lise Alanı olarak işaretlendiği değerlendirilmektedir. Bu sebeple parselin fonksiyon değişikliği ancak hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer bir alanın verilmesi durumunda yeniden değerlendirilebilecektir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek:2 tablosunda farklı nüfus gruplarında asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri hesaplanırken Eğitim Tesis Alanları içerisinde yüksek öğretim kurumlarına yer verilmemiştir. Bu sebeple uygulama imar planı yapılırken hesaplanan nüfus projeksiyonu ve buna bağlı sosyal donatı alanlarına yüksek öğretim

alanları dahil edilmeden hesaplanması gerekmektedir. Yukarıda açıklanan husus göz önüne alındığında sosyal donatı alanlarında istenilen tarzda bir dönüşüm yapılması donatı azaltıcı bir girişim olacağı değerlendirilmektedir. Tüm bu sebepler göz önünde bulundurulduğunda imar planında fonksiyon değişikliği yapılması halinde Bakanlığımıza eşdeğer alan verilmesi gerekmektedir” görüşü doğrultusunda donatı azaltıcı bir nitelik taşıdığı, 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Eğitim Alanı” olarak ayrılan ve 20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği plan onama sınırları dışında kalan bir alanda yapılmış olduğu gerekçeleriyle uygun bulunmamıştır. Ayrıca, söz konusu plan notunun sonuna eklenen ve tüm özel ve kamusal donatı alanlarında “düzenlenmiş tesviye kotlarının tabii zemin olarak kabul edileceği” yönündeki hüküm, teknik ve hukuki açıdan çeşitli sakıncalar barındırmaktadır. Her ne kadar uygulamada yapı kotlarının belirlenmesi sürecinde kazı ve dolgu işlemleri zaman zaman gerekli hale gelse de bu tür müdahalelerin plan notu düzeyinde “tabii zemin” olarak kabul edilmesi; imar hakkının hesaplanmasında esas alınan sıfır kotun esnek yorumlanmasına yol açabileceği için riskli görülmektedir. Planlama alanında benzer topografik ve yapılaşma koşullarına sahip diğer parsellerde böyle bir kotlandırma esnekliği tanınmamışken, yalnızca özel donatı alanlarına bu hakkın tanınması eşitlik ilkesine aykırı düşmekte ve ayrıcalıklı imar hakkı yaratmaktadır. Öte yandan, avan proje uygulaması Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uyarınca yalnızca kamu yapıları için öngörülmüş istisnai bir uygulama olup özel mülkiyete konu parsellerde yapılaşma koşullarının (örneğin bahçe mesafesi, blok aralıkları, kotlandırma vb.) avan projeye belirlenmesi, ilgili yönetmelik hükümlerine aykırı nitelikte olduğundan uygun bulunmamaktadır.

5) G22A02B2B numaralı paftada 62 numaralı Su Koruma Kuşağı plan notlarına “Meri imar planında SKK fonksiyonunda kalıp genişliği ve komumu itibarıyla park vasfı olarak kullanılmayan alanlara cephesi bulunan parsellere park alanlarından (giriş-çıkış) sağlanabilir, yol kenarı otopark alanı olarak düzenlenebilir. Bu alanlar peyzaj düzenlemesi kapsamında kullanılabilir. Bu alanların düzenlenmesine ilişkin olarak Kentsel Tasarım Pojesi hazırlanması ve İBB UTK kararı alınmak kaydıyla belediyesince uygulama yapılabilir.” şeklinde plan notu eklenmiş olup söz konusu plan notu teklifi meri yönetmelik hükümlerine aykırı nitelik taşımaktadır. Ancak plan notu teklifi ile Su Koruma Kuşağı (SKK) fonksiyonunda kalan, mevcut kullanım koşulları nedeniyle park olarak işlevlendirilemeyen bazı alanlara yönelik olarak, otopark ve peyzaj amaçlı düzenlemelere olanak tanındığı görülmektedir. Su Koruma Kuşağı, temel olarak su kaynaklarının korunmasına yönelik tanımlanmış bir alan kullanım türü olup bu alanlarda yapılacak her türlü fiziksel müdahalenin, koruma işlevini zayıflatmayacak şekilde ve dikkatle değerlendirilmesi önem arz etmektedir. Her ne kadar söz konusu plan notu düzenlemesi 20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği plan onama sınırları dışında olsa da söz konusu plan notunun, çevresel etkiler ve plan bütünlüğü bakımından daha sağlıklı değerlendirilebilmesi adına, “İSKİ'nin uygun görüşü alınmak koşuluyla” ifadesi eklenerek yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

6) G22A02B2B numaralı paftada 63 numaralı Karayolları “Yol Kenar Koruma Kuşağı” başlığı altındaki “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğe tabi olup ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.” plan notu “Plan kararı ile açıklanmayan hususlarda Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki yönetmelik hükümleri geçerlidir.” şeklinde düzenlenmiştir. Her ne kadar söz konusu plan notu düzenlemesi 20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği plan onama sınırları dışında olsa da söz konusu düzenlemenin, plan üzerinde bazı parsellere ait çekme mesafelerinin grafik olarak gösterilmiş olması nedeniyle, bu gösterimlerle çelişmemesi amacıyla yapıldığı anlaşılmaktadır. Ayrıca bu alanlara ilişkin 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı’nda da ilgili yönetmelikte belirtilen çekme mesafelerine uyulacağı belirtilmiş olup yapılan düzenlemenin üst ölçekli meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olduğu değerlendirilmektedir.

7) G22A02B1B numaralı paftada 72 numaralı Karayolları “Park” başlığı altındaki “Park Alanlarında planda A rumuzu olan yerlerde tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere park alanının %50'lik kısmında kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir” plan notu “Park ve Yeşil alanlarda planda A rumuzu ile tariflenen yerlerde tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere yol cephesine 3.00 m.'den fazla yaklaşmamak kaydıyla park alanının %50'lik kısmında belediyesince park ve bölge otoparkı ve kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.” şeklinde düzenlenmiştir. Her ne kadar söz konusu plan notu düzenlemesi 20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği onama sınırları dışında kalsa da, yol cephesine 3.00 metre yaklaşmama koşulunun getirilmiş olması ve otopark yönetmeliği kapsamında ihtiyacın

bulunduğu alanlarda bölge otoparkı olarak değerlendirilmek üzere düzenlenmiş olması sebebiyle uygun olduğu değerlendirilmektedir.

8) G22A02B3A numaralı paftada 37 numaralı "Kentsel Çalışma Alanları" başlığı altındaki "... Rezidans alanı parselin emsale konu alanının %40'ını geçemez" plan notu "Rezidans alanı parselin emsale konu alanının %50'sini geçemez" şeklinde düzenlenmiştir. Bununla birlikte, yapılan düzenlemenin 20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği onama sınırları dışında kaldığı da tespit edilmiştir. Meri 15.02.2019 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda, "Kentsel Çalışma Alanlarında" rezidans kullanımına izin verilmekle birlikte, T1 alt bölgeleme kararı kapsamında bu kullanımın emsale konu alanın %40'ı ile sınırlı olacağı açıkça belirtilmiştir. Alt ölçekli planda yapılan bu düzenleme, meri üst ölçek plan kararlarıyla çelişmekte olup planlar arası hiyerarşi ilkesi ve üst ölçek planlara bağlılık prensibi açısından uygun değildir. Ayrıca, rezidans kullanım oranının artırılması, planlama alanında öngörülen nüfus projeksiyonunun aşılmasına neden olacak; bu durum, mevcut teknik altyapı ve sosyal donatı kapasitesinin yetersiz kalmasına yol açacaktır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca, planlama alanında oluşacak her ekstra nüfus için, nüfusla orantılı olarak sosyal ve teknik donatı alanlarının artırılması zorunludur. Ancak söz konusu plan notu değişikliğiyle herhangi bir donatı artışı öngörülmeden nüfus yoğunluğu artırılmakta, bu da ulaşım, otopark, yeşil alan, eğitim ve sağlık tesisleri gibi donatı alanları üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Bu yönüyle yapılan düzenleme, planlama esasları ve ilgili mevzuat hükümleriyle örtüşmemektedir. Bu kapsamda, söz konusu plan notu değişikliğinin geri alınarak, alanın meri 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda korunması ve rezidans kullanım oranının %40 ile sınırlandırılması gerektiği değerlendirilmektedir" denilerek.

Ataşehir Belediye Meclisinin ilgi (ç) kararı ile uygun bulunarak tarafımıza iletilen UİP-34250751 Plan İşlem Numaralı, 15.02.2019-20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı ile ilgili olarak yazımız ve eklerinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri gereğince birlikte değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KONUNUN ÖZÜ: 1/1000 Ölçekli Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/09/2025 gün ve 2025/ sayılı yazısında;

İlgi: a) Ataşehir Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nün 19.08.2025 tarihli ve E-53203101- 115.01.06 3975/23783 sayılı yazısı.

b) Ataşehir Belediyesi Meclisinin 08.07.2025 tarihli ve 31 sayılı Kararı.

c) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2019 tarihli ve 231 sayılı Kararı.

ç) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2019 tarihli ve 242 sayılı Kararı

d) Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.09.2020 tarihli ve 872 sayılı Kararı.

e) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2022 tarihli ve 134 sayılı Kararı.

f) Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2022 tarihli ve 1599 sayılı Kararı.

g) 09.10.2023 tarihli ve 1610534 sayılı yazımız.

ğ) Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarihli ve 652 sayılı Kararı.

h) Ataşehir Belediyesi Meclisinin 06.02.2025 tarihli ve 029 sayılı Kararı.

ı) Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2025 tarihli ve 414 sayılı Kararı.

i) 16.06.2025 tarihli ve 1180466 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazıda; 15.02.2019 - 20.12.2022 onaylı Ataşehir İlçesi Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'na, yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin ilgi (g) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (ğ) Kararıyla İlçe Belediyesine iade edildiği; bu doğrultuda Ataşehir Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğüne ilgili müdürlüklerin görüşleri alınarak hazırlanan bir kısım itirazlara ilişkin plan değişikliğinin Ataşehir Belediye Meclisinin ilgi (h) Kararıyla uygun bulunduğu ve ilgi (i) yazımız ile karar alınmak ve onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği belirtilmektedir.

İtirazların diğer kısmına ilişkin olarak; İlçe Belediye Meclisinin ilgi (b) Kararı ile uygun görülen hususların, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek incelenmesi ve karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (b) İlçe Belediyesi Meclis Kararı'nda "1. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.12.2024 tarih ve E-99148768-115.02.01-9573 sayılı yazılarında bahsedilen Ticaret+Konut Alanı başlığındaki 'Konut Alanı parselin emsale konu alanının %50'sini geçemez.' ifadesinin

iptal edilmesinin OYÇOKLUĞU ile kabulüne; 2. Plan notlarının Genel Otopark başlıklı 77. Maddesinden yer alan; 'Yapı yaklaşma sınırı içerisinde Yençok=5 Kat ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak Avan projeye göre yapılabilir.' plan notunun, 'Açık Otopark ve/veya Kamuya ait katlı otopark yapılması halinde bahçe mesafelerine rağmen, Yençok=5 Kat yapılaşma koşullarında ve Belediye tarafından onaylanacak Avan projeye göre uygulanabilir. Özel Katlı Otopark yapılması halinde ise mevcut istikamete göre en fazla TAKS:0,40, Yençok=5 Kat yapılaşma koşullarında uygulama yapılabilir.' şeklinde revize edilmesine OYBİRLİĞİ ile kabulüne; Yenişahra Mahallesi, 2642 Ada 1 Parsel, 2642 Ada 2 Parsel, 2642 Ada 7 Parsel, 2642 Ada 8 Parsel, 2642 Ada 9 Parsel sayılı yerlerin, bulunduğu ada'ya ilişkin teklifin Müdürlüğünden geldiği şekli ile OYBİRLİĞİ ile kabulüne. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı meclis kararı ile kabul edilen plan notlarının Müdürlüğünden geldiği şekli ile OYBİRLİĞİ ile kabulü uygun görülmüştür." Ataşehir İlçesi Yenişahra Mahallesi ve Çevresi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği itirazlarına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 30.06.2025 tarihli ve 36 sayılı raporu ile raporun komisyondan geldiği şekliyle aynen kabulüne; Ataşehir Belediye Meclisinin 4'üncü Seçim Dönemi 2'nci Toplantı Yılı Temmuz Ayı Toplantılarının 08.07.2025 Salı günü yapılan 2'nci Birleşiminin 1'inci Oturumunda OYBİRLİĞİ ile karar verildi. denmektedir.

MEVCUT DURUM: Başkanlığımızın ortak kullanımındaki hava fotoğrafları ile 360° panoramik sokak görüntülerinin incelenmesi sonucunda; plan bölgesinin güneyde E-5 Karayolu ile sınırlandırıldığı, Yenişahra Mahallesi'nde yapı stokunun büyük ölçüde ıslah imar planıyla oluşmuş kaçak ve eski yapılardan meydana geldiği ve mahallenin kentsel dönüşüm ihtiyacının devam ettiği görülmektedir.

MERİ PLAN DURUMU: 1/5000 ölçekli Yenişahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (c) Meclis Kararı ile tadilen uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 15.02.2019 tarihinde onaylanmıştır. Başkanlığımız Planlama Şube Müdürlüğünce 20.03.2019-22.04.2019 tarihleri arasında askıya çıkarılan plana yapılan itirazlar, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (d) Meclis Kararı ile karara bağlanarak 25.09.2020 tarihinde onaylanmıştır.

15.02.2019 onaylı 1/5000 Ölçekli Yenişahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Yenişahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı ilgi (ç) Meclis Kararı ile tadilen kabul edilerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 15.02.2019 tarihinde onaylanmıştır. 15.02.2019 onaylı 1/1000 ölçekli Yenişahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı, 28.03.2019-26.04.2019 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Askı süresinde gelen itirazlara ilişkin olarak Ataşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Yenişahra Mahallesi ve Çevresi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (f) Meclis Kararıyla tadilen kabul edilmiş, 20.12.2022 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenişahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne askı süresi içinde yapılan itirazlar, ilgi (g) yazımızla değerlendirilmek ve karar alınmak üzere havale edilmiştir. İlgi (ğ) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı "Ataşehir İlçesi, Yenişahra Mahallesi ve yakın çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli UIP itirazları incelenmiş olup İlçe Belediye Başkanlığı görüşü alındıktan sonra yeniden değerlendirilmek üzere ilçesine iadesi" gereğince, Ataşehir Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce bir kısım itirazlara ilişkin ilgili müdürlüklerin görüşleri alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin Ataşehir Belediye Meclisinin ilgi (h) Kararı ile uygun bulunan itirazlar, ilgi (i) yazımız ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup itirazların diğer bir kısmına ait alınan ilgi (b) Meclis Kararı ile uygun bulunan hususlar tarafımıza iletilmiştir.

İNCELEME VE DEĞERLENDİRME: İlgi (a) yazı ekiyle tarafımıza iletilen teklif plan paftalarının incelenmesi neticesinde; G22A02B2A ve G22A02B3A numaralı paftalarda bazı parsellere ilişkin plan kararlarında revizyona gidildiği G22A02B2D ve G22A02B3A numaralı paftalarında plan notu değişiklikleri yapıldığı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda; ilgi (a) yazı ekiyle tarafımıza iletilen UIP-34250751 Plan İşlem Numaralı (PİN). 15.02.2019-20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenişahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin değerlendirmelerimiz; meri 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Yeni Şahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı kararlarıyla uyumluluğu çerçevesinde, yürürlükteki plan kararları, yapılaşma koşulları, plan notları ve değişikliğin yasal askı süresi içerisinde yapıлып yapılmadığı hususları dikkate alınarak ilgili mevzuat çerçevesinde aşağıda sunulmaktadır:

1) G22A02B3A numaralı paftada "Kentsel Çalışma Alanları" başlığı altındaki 53 numaralı Ticaret-Konut Alanları plan notunda yer alan "... Konut alanı parselin emsale konu alanının %50'sini geçemez."ifadesinin iptal edildiği tespit edilmiştir. Bununla birlikte yapılan düzenlemenin 20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenişahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği onama sınırları dışında kaldığı da belirlenmiştir. Meri 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Yenişahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda, "Ticaret Konut Alanlarında" "Konut alanı parselin emsale konu alanının %50'sini geçemez." hükmü açıkça yer almakla olup üst ölçek planda bu sınırlama

dikkate alınarak nüfus projeksiyonu, ulaşım etki analizi ve gereken sosyal teknik altyapı alanları planlanmıştır. Alt ölçek planda yapılan bu düzenleme, meri üst ölçek plan kararlarıyla çelişmekte olup planlar arası hiyerarşi ilkesi ve üst ölçek planlara bağlılık prensibi açısından uygun değildir. Nitekim %50 sınırının kaldırılarak yalnızca zemin katta ticaret şartı getirilmesi sonucunda, fiili konut oranı %80-%90 seviyelerine çıkmakta; bu durum planlama alanında öngörülen gece nüfusunu önemli ölçüde artırmaktadır. Artan nüfus ise ulaşım altyapısı, otopark kapasitesi, içme suyu-atıksu sistemleri, enerji altyapısı ile eğitim, sağlık ve yeşil alan gibi sosyal donatı alanları üzerinde öngörülmeven ilave baskılar oluşturmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca, planlama alanında ortaya çıkacak her ek nüfus için orantılı sosyal ve teknik donatı alanı ayrılması zorunludur. Ancak söz konusu plan notu değişikliğiyle donatı alanı artışı öngörülmeden sadece nüfus yoğunluğu artırılmakta, bu da planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve ilgili mevzuat hükümleriyle bağdaşmamaktadır. Bu kapsamda, 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı ile 15.02.2019-20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda yer alan meri plan hükmünün korunması gerektiği değerlendirilmektedir.

2) G22A02B3A numaralı paftada "Teknik Altyapı Alanları" başlığı altındaki 77 numaralı Genel Otopark plan notunda yer alan "Yapı yaklaşma sınırı içerisinde Yençok:5 kat ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılabilir." ifadesinin iptal edildiği yerine "Kamuya ait açık ve katlı otopark yapılması halinde bahçe mesafeleri 3 m, Yençok=5 kat yapılaşma koşullarında İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.Özel katlı otopark yapılması halinde ise mevcut istikamete göre max Taks:0.40 Yençok=5 Kat yapılaşma koşullarında uygulama yapılabilir. Genel ve bölge otoparkı olarak kullanılabilir." şeklinde plan notu eklendiği tespit edilmiştir. Yapılan düzenlemenin meri 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarını etkilemediği değerlendirilmektedir.

3) G22A02B2D ve G22A02B3A paftalarında yer alan 2642 ada 1, 2, 7, 8 ve 9 parsellerin 15.02.2019-20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda konut alanı fonksiyonunda iken, teklif 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile ticaret-konut alanına alındığı tespit edilmiştir. Üst ölçek plan kararları incelendiğinde, söz konusu parsellerin 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda farklı fonksiyonlarda planlandığı görülmektedir. Buna göre 2642 ada 1, 8 ve 9 parsellerin otopark alanında, 2 ve 7 parsellerin ise ağırlıklı olarak park alanında, kısmen de otopark alanında yer aldığı belirlenmiştir. Bununla birlikte, meri 1/5000 ölçekli planın 24. Maddesinde " 1/1000 ölçekli plan yapım aşamasında, 1/5000 ölçekli planda yer alan donatı alanlarının büyüklüklerinin gerekçelendirilmeden azaltılmaması koşulu ile, yapı adaları kadastral doku, mevcut ruhsatlı yapılar, arazi eğimi ve yol kurgusuna göre belgenin İhtiyaçları da göz önüne alınarak yerleri değiştirilerek düzenlenebilir." hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede, 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda anılan parsellerin büyük oranda otopark alanında yer aldığı; ancak meri planın 24. maddesi uyarınca, donatı alanlarının büyüklüğü korunmak koşuluyla yer değişikliği yapılabileceğine ilişkin hüküm doğrultusunda, söz konusu parsellerin 15.02.2019-20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda konut alanı olarak planlandığı değerlendirilmektedir. Hem 15.02.2019-20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda hem de 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda 2642 ada bütününde hakim fonksiyonun "Ticaret-Konut Alanı" olduğu, bu alanın çevre yapı adalarıyla birlikte karma kullanım kararlarının öngörüldüğü ve kentsel bütünlük açısından bu fonksiyonun ada geneline hakim kılındığı görülmektedir. Bu nedenle, söz konusu parsellerin meri 1/1000 ölçekli planda "Konut Alanında" iken teklif 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile "Ticaret-Konut Alanına" alınması, hem meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarının 24. maddesinin tanıdığı esneklik kapsamında hem de ada genelindeki hakim fonksiyonun korunması yönünden uygun olduğu değerlendirilmektedir.

4) G22A02B3A numaralı paftada Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (ı) Kararı ile çatı alanlarının verimli ve estetik biçimde kullanılmasına yönelik plan notu meri 15.02.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'na eklenmiş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile söz konusu plan notunun 15.02.2019-20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na da işlendiği tespit edilmiştir. Yapılan düzenleme, üst ölçekli meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının alt ölçek plana aktarılması niteliğindedir. " denilerek.

Ataşehir Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile uygun bulunarak tarafımıza iletilen UİP-34250751 Plan İşlem Numaralı, 15.02.2019-20.12.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin dosya daha önce ilgi (i) yazımız ekinde Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen dosya ile birleştirilmiş olup plan paftaları yazımız ekinde sunulmaktadır. Söz konusu yazımız ve eklerinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14.

maddeleri gereğince birlikte değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Ataşehir İlçesi, Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi 1.Etaba ilişkin 1/1000 ölçekli RUIP itirazları sonucu değişikliği teklifleri incelenmiş olup;

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü Değerlendirme yazısı (1180466 sayılı yazı) ;

1 ve 2 nolu itirazın reddi,

3 nolu itirazın kabulü,

4 nolu itirazın Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü'nün ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün güncel görüşleri alındıktan sonra Ataşehir Belediye Başkanlığı'nca değerlendirilmek üzere ilçesine iadesi,

5 nolu itirazın "İSKİ'nin uygun görüşü alınmak koşuluyla" ifadesinin plan notlarına eklenmesiyle kabulü,6, 7 ve 8 nolu itirazın kabulü,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü Değerlendirme yazısı (1856556 sayılı yazı) ;

1 nolu itirazın reddi,

2, 3 nolu itirazların kabulü,

4 nolu itiraza ilişkin plan notlarına "Çatı piyesi kullanımlarında da yukarıdaki hükümler uygulanır." ifadesinin eklenmesi

Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FİNDİKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülnaser ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

Soner BERBEROĞLU
Sağlık ve Salgın Hastalıklar
Komisyonu Başkanı

Mehmet KELEŞ
Başkan Vekili

Birgül COŞAR
Raportör

Recep ÖZTÜRK
Üye

Ahmet Atilla YILMAZ
Üye

İbrahim AKIN
Üye

Abdülhakim KAYA
Üye

Selma AKIN PATIR
Üye

15.02.2019-20.12.2022 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ ATAŞEHİR İLÇESİ YENİSAHRA MAHALLESİ VE ÇEVRESİ I. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



TALEP

Atasehir Belediyesi Plan Proje Müdürlüğünün 28.03.2025 tarihli ve 10233 E-53203101-115.01.06-1574/10233 sayılı yazısında 15.02.2019 - 20.12.2022 onaylı Atasehir İlçesi Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'na, yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 09.10.2023 tarihli ve 1610534 sayılı yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarihli ve 652 sayılı Kararı ile İlçe Belediyesine iade edildiği; bu doğrultuda Atasehir Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce ilgili müdürlüklerin görüşleri alınarak hazırlanan plan değişikliğinin Atasehir Belediyesi Meclisinin 06.02.2025 tarihli ve 029 sayılı Kararıyla uygun bulunduğu belirtilmekte ve itirazlar doğrultusunda yapılan söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca değerlendirilerek karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talep edilmektedir.

DEĞERLENDİRME:

Teklif 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ilgili yasa yönetmelik, 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli meri nazım imar planına uygunluk bakımından incelenerek değerlendirilmiştir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

Rapor No:
33
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/567

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU-KADIN, AİLE
VE ÇOCUK KOMİSYONU MÜŞTEREK**

KONUNUN ÖZÜ: Bağcılar İlçesi, Fatih Mahallesi, 1675 ada 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alan ile 1596 ada 45 parsel ile bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi.
KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 12/05/2025 gün ve 2025-336383 sayılı yazısında;

İlgi: a) 11.02.2025 tarih ve 4262031sayılı Bağcılar Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 1/5000 ölçekli teklif nazım imar planı değişikliği dosyası.

b) 18.04.2024 tarih, 2024/S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge.

TALEP: İlgi (a) yazı ve ekinde; 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde "Park Çocuk Bahçesi Oyun Alanı"da kalan Bağcılar İlçesi, Fatih Mahallesi, 1675 ada 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alanın "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" na, "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" nda kalan 1596 ada 45 parsel ile bir kısım tescil harici alanın "Park ve Yeşil Alan"a alınmasına ilişkin Bağcılar Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi 5216 sayılı yasaya göre gereği için tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MÜLKİYET BİLGİSİ: Başkanlığımız CBS sisteminde yapılan incelemede; teklife konu Bağcılar İlçesi, Fatih Mahallesi,

-1675 ada 9 parsel 145,00 m² yüzölçümünde, 19.02.2009 edinim tarihli (Kamulaştırma yoluyla)

Bağcılar Belediyesi mülkiyetinde bulunduğu, ana taşınmaz niteliğinin "Arsa" şeklinde olduğu,

-1675 ada 10 parsel 146,00 m² yüzölçümünde, 23.09.1991 edinim tarihli (İfraz işlemi) şahıs

mülkiyetinde bulunduğu, ana taşınmaz niteliğinin "Arsa" şeklinde olduğu,

-1675 ada 33 parsel 157,79 m² yüzölçümünde, 06.02.1996-16.09.2004 edinim tarihli hisseli şahıs

mülkiyetinde bulunduğu, ana taşınmaz niteliğinin "Arsa" şeklinde olduğu,

-1675 ada 40 parsel 28,99 m² yüzölçümünde, 01.08.1996 edinim tarihli (İfraz işlemi) Bağcılar

Belediyesi mülkiyetinde bulunduğu, ana taşınmaz niteliğinin "Arsa (Çocuk Bahçesi)" şeklinde olduğu,

-1675 ada 41 parsel 118,01 m² yüzölçümünde, 01.08.1996-18.07.2001 edinim tarihli (İfraz işlemi)

hisseli şahıs mülkiyetinde bulunduğu, ana taşınmaz niteliğinin "Arsa" şeklinde olduğu, ayrıca teklife konu tescil harici alanın yaklaşık 980 m² yüzölçümünde olup, herhangi bir mülkiyete konu olmadığı,

-1596 ada 45 parselin 1001,89 m² yüzölçümünde, 05.05.2009 edinim tarihli Bağcılar Belediyesi

mülkiyetinde bulunduğu, ana taşınmaz niteliğinin "Arsa" şeklinde olduğu, ayrıca güneyindeki teklife konu tescil harici alanın yaklaşık 395 m² yüzölçümünde olup, herhangi bir mülkiyete konu olmadığı görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız sistemindeki 2022 uydu fotoğraflarında yapılan incelemede, Bağcılar İlçesi, Fatih Mahallesi,

-1675 ada 9 parsel ve bir kısım tescil harici alanın Çocuk Bahçesi alanı olduğu,

-1675 ada 10,33,40,41 parsellerde yapı bulunduğu ve bir kısım tescil harici alanın yol alanında kaldığı,

-1596 ada 45 parselin Çocuk Bahçesi alanı olduğu, bir kısım tescil harici alanın yol alanında kaldığı

görülmektedir. (Ek-3)

MERİ PLANLARDAKİ DURUM: 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planında;

-1675 ada 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alan "Park Çocuk Bahçesi Oyun Alanı"nda kaldığı, plan notlarının 3. maddesinde; "Meydan, yeşil alanlar, parklar, dinlenme alanları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, kavşak ve yol alanlarının tabii zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir." ve 8. maddesinde; "Park ve çocuk bahçesi alanında, çocuk oyun evi, kafeterya, mini spor alanları yapılabilir." denildiği,

-1596 ada 45 parsel ve bir kısım tescil harici alanın "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı"nda kaldığı, plan notlarının 30. maddesinde; "Kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi, konser, konferans salonları gibi kültürel yapılar; teknik eğitim merkezleri, bilgi, beceri, meslek edindirme kursları vb. eğitim ve kültür yapıları, halk eğitim merkezi, aşevi, sığınma evi, dini yapılar, toplum merkezi, gençlik merkezi, rehabilitasyon merkezi, engelliler eğitim merkezi, yurt, kreş, huzurevi gibi sosyal yapıları içerir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır." denildiği,

-15.09.2008 tt.li 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında;

-1675 ada 9,10,40,41 parseller ve batısındaki bir kısım tescil harici alanın "Çocuk Bahçesi Alanı"nda, 33 parselin kısmen "Çocuk Bahçesi Alanı"nda, kısmen "Trafo Alanı"nda doğusundaki tescil harici alanın ise 8 m.lik "Yol Alanı"nda,

-1596 ada 45 parsel "Sosyal Kültürel Tesis Alanı"nda, güneyindeki tescil harici alanın 8 m.lik "Yol Alanı"nda kaldığı görülmektedir. (Ek-4)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen kurum ve kuruluş görüş yazıları aşağıda sıralanmaktadır.

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün

25.03.2024 tarih ve 536550 sayılı

şartlı olumlu görüşü(Ek-5)

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün

26.03.2024 tarih ve 20240403481 sayılı

şartlı görüşü(Ek-6)

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün

19.04.2024 tarih ve 2024.665930 sayılı

şartlı görüşü(Ek-7)

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün

02.05.2024 tarih ve 952-98411 sayılı

olumsuz görüşü(Ek-8)

Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün

25.03.2024 tarih ve 524689 sayılı

görüşü(Ek-9)

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün

Bila tarih ve 1076083 sayılı

görüşü(Ek-10)

İl Jandarma Komutanlığı'nın

27.09.2024 tarih ve 32152849 sayılı

görüşü(Ek-11)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: Teklif plan değişikliği gerekçesi plan açıklama raporunda;

"Fen İşleri Müdürlüğü 20.02.2024 tarih 3865383 sayılı yazısı ile Bağcılar İlçesi, Fatih Mahallesi, 1675 ada 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alanın "Bilgi Evi, Etüd Merkezi ve Aile Sağlığı Merkezi" olarak kullanılmak üzere proje tasarlandığı belirtilerek; söz konusu projenin yapılabilmesi için, bu alanın Çocuk Bahçesi Alanından Sosyal Kültürel Tesis Alanına, fiiliyatta park olarak kullanılan Fatih Mahallesi 1596 ada 45 parsel ve komşuluğunda yer alan tescil harici alan ise Sosyal Kültürel Tesis Alanından Çocuk Bahçesi Alanına alınmasını içeren plan değişikliği işlemlerinin yapılması talep edilmiştir" şeklinde gerekçelendirilmiştir.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: Teklifin 12.01.2018 tt.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin F21C17C rumuzlu plan paftası, üzerine hazırlandığı, 1675 ada 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alandaki "Park Çocuk Bahçesi Oyun Alanı" fonksiyonunun iptal edilerek "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" na alındığı, 1596 ada 45 parsel ile bir kısım tescil harici alandaki "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" fonksiyonunun iptal edilerek "Park ve Yeşil Alan"a alındığı, F21C17C rumuzlu plan paftasına "Fatih Mahallesi, 1675 Adada Yer Alan 9,10,33, 40,41 Parseller ve Çocuk Bahçesi Lejantlı Bir Kısım Tescil Harici Alan ile Fatih Mahallesi, 1596 Ada 45 Parsel Sayılı Taşınmaz Komşuluğunda Yer Alan Tescil Harici Kısımlar Hakkında Nazım İmar Plan Değişikliğidir." şeklinde plan adının, "Plan Değişikliği Onama Sınırı", "Park ve Yeşil Alan" ve "Sosyal Kültürel Tesis Alanı" lejantların oluşturulduğu ve teklife yönelik aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir:

1-Plan değişikliği onama sınırı; Fatih Mahallesi, 1675 adada yer alan 9,10,33,40,41 parseller ve çocuk bahçesi lejantlı bir kısım tescil harici alan ile Fatih mahallesi, 1596 ada 45 parsel sayılı taşınmaz ve komşuluğunda yer alan tescil harici alanı kapsamaktadır.

2-1675 adada yer alan 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanıdır.

3-1596 ada 45 parsel sayılı taşınmaz ve komşuluğunda yer alan tescil harici alanlar Park ve Yeşil Alanıdır.

4-Açıklanmayan hususlarda, meri nazım imar plan notları ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

5-1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. (Ek-12)

DEĞERLENDİRME: İlgi (a) yazı ve ekinde; 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde "Park Çocuk Bahçesi Oyun Alanı"nda kalan Bağcılar İlçesi, Fatih Mahallesi, 1675 ada 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alanın "Sosyal Kültürel Tesis Alanı" na, "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" nda kalan 1596 ada 45 parsel ile bir kısım tescil harici alanın "Park ve Yeşil Alan"a alınmasına ilişkin Bağcılar Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi 5216 sayılı yasaya göre gereği için tarafımıza iletilmiştir.

İlgi (a) yazı eki ile tarafımıza iletilen kurum kuruluş görüşleri incelendiğinde;

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğüne;

"..Söz konusu planlama alanı, Bağcılar Belediyesi tarafından hazırlattırılan, İlçenin tamamına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas, 17.12.2007 onay tarihli "İmar Planlarına Esas Revize Jeolojik/Jeoteknik Etüd Raporu" çalışması kapsamında kalmakta olup, 1675 Ada 9,10,40,41 no'lu parseller "ÖA-3.1" (Önlemler Alanlar 3.1) , 1596 Ada 45 parsel ise "ÖA3.2" (Önlemler Alanlar ÖA3.2) lejantlı alanlarda kalmaktadır.

İlgili alana ait olan 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Harita ve raporu yazımız ekinde verilmektedir. Söz konusu raporda belirtilen, karşılaşılabilecek problemlerle ilgili hususlar, planlama ve inşaat aşamalarında uyulması ve uygulanması gereken önlem ve öneriler aşağıda verilmiştir. Buna göre;

"ÖA-3.1" (Önlemler Alan 3.1) lejantlı alanlar için; "Genelde yüzeysel temeller ile yapılaşmaya gidilmesinde sakınca yoktur. Bu alanlarda temel altında mutlaka drenaj önlemlerinin alınması gereklidir. Yapı temellerinin homojen bir zemine taşıtılması önerilir" denilmektedir.

"ÖA-3.2" (Önlemler Alan 32) lejantlı alanlar için; "Güngören Formasyonun' da oluşacak oturmalar kabul edilebilir limitler üzerinde oluşması beklenir. Bu alanlarda parsel bazında etütlerde taşıma gücü analizi dışında, mutlaka otun•na analizleri yapılması gereklidir. Ayrıca bu bölgelerde yapılacak temel kazı şevlerinde stabilite analizi yapılarak iksa sistemleri uygulanmalıdır. Genelde doğal şev eğimlerinin % 8 civarında olduğu bu bölgelerde, özellikle % 15 civarındaki kazı şevlerinde, stabilite analizleri yapılarak, istinat duvarı veya iksa sistemleri vb. tedbirler alınması gereklidir. Bu alanlarda yüksek katlı yapılar planlanması durumunda, derin temel (kazık) uygulamalarının yapılması ve temel altında mutlaka drenaj önlemlerinin alınması gereklidir. Güngören Formasyonu'nun yeraltısuyu taşıyan kumlu birimleri üzerindeki yapıların, deprem yükleri altında sıvılaşma sonucu hasar alabileceği bilinmektedir. Bu nedenle, depremde en çok hasar alması beklenen ÖA-3.2 nolu bölgelerde, parsel bazında yapılacak etütlerde sıvılaşma analizlerinin yapılması gereklidir" denilmektedir.

Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gereklilik olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 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 görüş verildiği,

İSKİ Genel Müdürlüğüne;

"Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı ışında kalmaktadır. Söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri teklifi ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacak olup, mezkûr alana ait mevcut içmesuyu ve atıksu tesislerimizi gösterir veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Ayrıca 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." şeklinde görüş verildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne;

-Yollara gerekli terakilerin bedelsiz yapılması,

-Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı"nda 10.00 m ve 8.00 m'lik yollardan minimum 5.00 m çekme mesafesi bırakılması,

-"Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parselinde karşılanacaktır." plan notunun eklenmesi,

koşullarıyla sosyal altyapı alanlarının hizmet etki alanı ve yaya erişim mesafeleri dikkate alınarak bölgesel ulaşım sistemi açısından plan bütününde değerlendirilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş verildiği,

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğüne;

“...Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda komşu taşınmazlar ile varolan yeşil alan bütünlüğünün bozulduğu görüldüğünden; hazırlanan donatı alanı fonksiyon yer değişikliği teklifi komisyonumuzca uygun görülmemektedir.” şeklinde görüş verildiği

Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğüne;

“...İlgi yazınız ve ekinde tarafımıza iletilen alanda Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir İmar planı, plan değişikliği veya kentsel dönüşüm proje çalışmamızın bulunmadığı görülmektedir. Bununla birlikte yürütülecek projelendirme çalışmasında ilçe bütününe ihtiyaçları da gözetilerek, kentimizin karşı karşıya olduğu deprem başta olmak üzere bütün doğal afetler ve bunlar sonucu oluşacak risk ve tehlikelere karşı bir afet anında ve sonrasında hasar görebilirliğinin en alt seviyeye indirilmesine yönelik kararların geliştirilmesi önem taşımaktadır. Bu sebeple;

'Afet anında oluşabilecek yıkıntılar nedeni ile erişilebilirliğin sağlanmasına yönelik yeni ulaşım aksları açılması veya mevcut aksların genişletilmesi,

• Bu akslarla açık alanların ilişkisinin kurularak ilçe bütününe ihtiyacı olabilecek geçici barınma ve toplanma alanlarına yönelik düzenlemelerin planlanması,

'Bu açık alanların deprem, yangın ve sel baskını gibi doğal afet anında kullanılacak standartlarda planlanması,

• Açık ve kapalı otopark yerlerinin çağdaş norm ve standartlara göre belirlenmesi,

• Meydan ve benzeri kamusal alanların düzenlemelerinde ve buralarda kullanılacak kent mobilyaları seçimlerinde engelli bireyleri göz önünde bulunduracak hükümlerin plan notlarında yer alması, Müdürlüğümüz görüşüdür..

Ayrıca Müdürlüğümüz "Kentsel Dayanıklılık" çalışmaları kapsamında AFAD, AKOM, İBB birimleri, İl Jandarma Komutanlığı, İlçe Belediyeleri ve STK'lar vb. ile birçok kurumun katkı sağladığı "Toplanma Alanları"na ilişkin ortak bir çalışma yürütmüş, bu çalışma Mart 2021 tarihinde tamamlanarak, bahse konu çalışmanın sorumluluğu AFAD'a devredilmiştir. "Toplanma Alanları" ile ilgili çalışma AFAD tarafından revize edilmekte olduğundan ve bahse konu alanların toplanma alanı olarak belirlenmesinden dolayı, AFAD İstanbul İl Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerekmektedir.” şeklinde görüş verildiği,

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğüne;

“İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının 15.12.2022 tarih ve E-69701017-708.02-444682 sayılı yazıda; ilgi (c) sayılı, 15.09.2022 gün ve 31954 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6053 karar sayılı "Türkiye Afet Müdahale Planının (TAMP) yürürlüğe konulması" hakkındaki Cumhurbaşkanlığı Kararı kapsamında sunulan TAMP dokümanında; 3.1. I. Operasyon Servisi Acil Durum Alt Servisinin Çalışma Grupları" başlığı altında görev ve sorumluluklar kısmında "Afet Tahliye ve Yerleştirme Planlama Grubu" altında, " acil durum toplanma alanlarını belirlemek ve alanların kullanıma uygunluğunu kontrol etmek" görevi de belirtilmiştir. Dolayısı ile acil durum toplanma alanları ile ilgili güncellemeler İl Jandarma Komutanlığı tarafından yürütüldüğünden, yazınızda belirtilen alan dahilinde, İl Jandarma Komutanlığı'ndan görüş alınması gerekmektedir.” şeklinde görüş verildiği,

İl Jandarma Komutanlığına;

“Afet ve acil durum toplanma alanlarının belirlenmesi, değişikliklerin takibi, korunması ve planlamaların sağlıklı yapılabilmesi amacıyla İstanbul İl Jandarma Komutanlığının 20 Mayıs 2024 tarihli ve E-44320274952.03.06.03-28712077 sayılı yazısı kapsamında ilgili belediye başkanlıklarının Afet İşleri Müdürlüğü veya Belediye Başkanlıklarının belirleyeceği birim koordinesinde; Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Plan ve Proje Müdürlüğü, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Fen İşleri Müdürlüğü, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü ve Bilgi İşlem Müdürlüğü personelinin dahil olduğu bir komisyon tarafından çalışmalar yürütülmektedir. 3. Söz konusu plan değişikliği kapsamındaki alanlarda toplanma alanı olup olmadığının incelenmesini ve sonucunun İstanbul İl Jandarma Komutanlığına bildirilmesini.” şeklinde görüş verildiği görülmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde; 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde “Park Çocuk Bahçesi Oyun Alanı”da kalan Bağcılar İlçesi, Fatih Mahallesi, 1675 ada 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alanın “Sosyal Kültürel Tesis Alanı” na, “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” nda kalan 1596 ada 45 parsel ile bir kısım tescil harici alanın “Park ve Yeşil Alan”a alınmasına ilişkin tarafımıza iletilen

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi meri mevzuat hükümleri ile meri imar planı kararları kapsamında incelendiğinde;

1/5000 ölçekli teklif plan notlarının “2- 1675 adada yer alan 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanıdır.” denildiği görülmekte olup, 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planı notlarının 30. maddesinde “Kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi, konser, konferans salonları gibi kültürel yapılar; teknik eğitim merkezleri, bilgi, beceri, meslek edindirme kursları vb. eğitim ve kültür yapıları, halk eğitim merkezi, aşevi, sığınma evi, dini yapılar, toplum merkezi, gençlik merkezi, rehabilitasyon merkezi, engelliler eğitim merkezi, yurt, kreş, huzurevi gibi sosyal yapıları içerir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.” denildiği,

İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 10.d maddesinin; “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,

1/5000 ölçekli teklif plan notlarının “3- 1596 ada 45 parsel sayılı taşınmaz ve komşuluğunda yer alan tescil harici alanlar Park Çocuk Bahçesi Oyun Alanıdır.” denildiği görülmekte olup, 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planı notlarının 3. maddesinde “Meydan, yeşil alanlar, parklar, dinlenme alanları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, kavşak ve yol alanlarının tabii zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.” 8. Maddesinde “Park ve çocuk bahçesi alanında, çocuk oyun evi, kafeterya, mini spor alanları yapılabilir.” denildiği,

İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 19.c maddesinde; “c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kamerye,

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.” denildiği,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. Maddesindeki; “(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.”

“(3/b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir...” hükümlerinin yer aldığı,

Ulaşım Planlama Müdürlüğünün görüşünde teklif plan notuna ilave edilmesi istenen “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parselinde karşılanacaktır.” şeklindeki plan notunun ilave edilmediği,

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğünce varolan yeşil alan bütünlüğünün bozulduğu görüldüğünden teklifin uygun bulunmadığı,

Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğünce, teklife konu alanların Toplanma Alanları olarak belirlenmesinden dolayı AFAD İstanbul İl Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği,

AFAD İstanbul İl Müdürlüğünce de acil durum toplanma alanlarına ilişkin güncellemelerin İl Jandarma Komutanlığı tarafından yapılması sebebiyle İl Jandarma Komutanlığının görüşünün alınması gerektiği,

İl Jandarma Komutanlığınca da plan değişikliği kapsamındaki alanlarda toplanma alanı olup olmadığı bilgisinin Bağcılar Belediye Başkanlığından talep edildiği,

Sonuç olarak; teklif ile yaklaşık toplam 1500 m2 yüzölçümlü fiili durumda kısmen konut, kısmen park alanında, meri planında “Park Çocuk Bahçesi Oyun Alanı”da kalan 1675 adada yer alan 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alanın Bilgi Evi, Etüd Merkezi ve Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanılmak üzere “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” na alındığı, buna karşılık yaklaşık 1300 m2 yüzölçümlü fiili durumda

çocuk bahçesi alanında meri planında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı'nda kalan 1596 ada 45 parsel ile güneyindeki tescil harici alanın "Park ve Yeşil Alan" a alındığı, ancak Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğünce varolan yeşil alan bütünlüğünün bozulduğu görüldüğünden teklifin uygun bulunmadığı, teklifin her ne kadar donatı alanları arasında yer değişikliği niteliği taşısa da farklı hizmet etki alanı içerisinde kalacağından erişim mesafeleri açısından olumsuzluk yaratacağı ve donatı alanına erişimde araçlı ulaşımı teşvik edeceği. tapu kayıtlarında yer alan "Çocuk Bahçesi" beyanlarına aykırı plan kararları üretildiği değerlendirilmektedir" denilerek.

İlgi (a) yazı eki Bağcılar İlçesi, Fatih Mahallesi, 1675 ada 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alan ile 1596 ada 45 parsel ile bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi yazımız ekinde iletilmekte olup, yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı yasaya göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Bağcılar İlçesi, Fatih Mahallesi, 1675 ada 9-10-33-40-41 parseller ve bir kısım tescil harici alan ile 1596 ada 45 parsel ile bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup;

Donatıdan donatıya dönüşüm niteliği taşıdığından **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

Nazife AKTAŞ
Kadın, Aile ve Çocuk
Komisyonu Başkanı

Nilüfer YEŞİLTEPE
Başkan Vekili

Ezgi AKGÜL
Raportör

Cansel KARATAŞ
Üye

Sibel Tan ÇETİNKAYA
Üye

Şeyma AKTAA
Üye

Işıl İLGİN OKTAY
Üye

Harika ÖZTÜRK
Üye

Bağcılar İlçesi, Fatih Mahallesi, 1675 ada 9,10,33,40,41
parseller ve bir kısım tescil harici alan ile 1596 ada 45
parsel ile bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli
Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi.
(2025-336383)

Yüzölçümü: 1500 m² - 1300 m²

567

Mülkiyet : Bağcılar Belediyesi-Şahıs



MERİ 1/5000 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

TEKLİF 1/5000 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



Meri 1/5000 Plan : "Park Çocuk Bahçesi Oyun Alanı" - "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı"
Teklif 1/5000 Plan : "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" - "Park ve Yeşil Alan"
Mevcut Durum : Çocuk Bahçesi- Yapı- Yol Alanı

DEĞERLENDİRME:-

-Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşünde teklif plan notuna ilave edilmesi istenen "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı'nın otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parselinde karşılanacaktır." şeklindeki plan notunun ilave edilmediği,
-Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nce varolan yeşil alan bütünlüğünün bozulduğu görüldüğünden teklifin uygun bulunmadığı,
-Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nce, teklife konu alanların Toplanma Alanları olarak belirlenmesinden dolayı AFAD İstanbul İl Müdürlüğü'nden görüş alınması gerektiği,
-AFAD İstanbul İl Müdürlüğü'nce de acil durum toplanma alanlarına ilişkin güncellemelerin İl Jandarma Komutanlığı tarafından yapılması sebebiyle İl Jandarma Komutanlığı'nın görüşünün alınması gerektiği,
-İl Jandarma Komutanlığı'na da plan değişikliği kapsamındaki alanlarda toplanma alanı olup olmadığı bilgisinin Bağcılar Belediye Başkanlığı'ndan talep edildiği,
-Sonuç olarak; teklif ile yaklaşık toplam 1500 m² yüzölçümlü fiili durumda kısmen konut, kısmen park alanında, meri planında "Park Çocuk Bahçesi Oyun Alanı" da kalan 1675 adada yer alan 9,10,33,40,41 parseller ve bir kısım tescil harici alanın Bilgi Evi, Etiler Merkezi ve Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanılmak üzere "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" na alındığı, buna karşılık yaklaşık 1300 m² yüzölçümlü fiili durumda çocuk bahçesi alanında meri planında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı'nda kalan 1596 ada 45 parsel ile güneyindeki tescil harici alanın "Park ve Yeşil Alan" a alındığı, ancak Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nce varolan yeşil alan bütünlüğünün bozulduğu görüldüğünden teklifin uygun bulunmadığı, teklifin her ne kadar donatı alanları arasında yer değişikliği niteliği taşısa da farklı hizmet etki alanı içerisinde kalacağından erişim mesafeleri açısından olumsuzluk yaratacağı ve donatı alanına erişimde araçlı ulaşımı teşvik edeceği, tapu kayıtlarında yer alan "Çocuk Bahçesi" beyanlarına aykırı plan kararları üretildiği değerlendirilmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

**İMAR VE BAYINDIRLIK-ÇEVRE, YENİLENEBİLİR
ENERJİ VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ KOMİSYONU**

Rapor No:
34
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/952

KONUNUN ÖZÜ: Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10 ve 11 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 04/08/2025 gün ve 2025-1109023 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 03.06.2025 tarih 1109023 sayı ile Yazı İşleri Şube Müdürlüğünde, 04.06.2025 tarih, P1 1109023 sayı ile Müdürlüğümüzde kayıtlı dilekçe ve eki 1/5000 ölçekli NİP teklif dosyası
b) 25.02.2025 tarih 417113 sayı ile Yazı İşleri Şube Müdürlüğünde, 26.02.2025 tarih, P1-417113 sayı ile Müdürlüğümüzde kayıtlı dilekçe ve eki 1/5000 ölçekli NİP teklif dosyası
c) 13.03.2025 tarih, 2025-417113 sayılı dağıtımlı yazımız,
ç) 26.05.2025 tarih ve 2025-717940 sayılı yazımız.
d) 18.04.2024 tarih, 2024/S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge

TALEP: İlgi (a) dilekçe ile; 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planında Tali İş Merkezi Alanında kalan Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10 ve 11 parsellerin Akaryakıt Tesisi Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi talep edilmektedir. (Ek-1)

MÜLKİYET BİLGİSİ: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WebTapu uygulaması (webtapu.tkgm.gov.tr) üzerinden yapılan incelemede,

Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10 parselin 137.00 m2 yüzölçümünde, özel şirket mülkiyetinde 11.07.2008 edinim tarihli, ana taşınmaz niteliğinin "Tarla" şeklinde olduğu,

2635 ada 11 parselin 167.00 m2 yüzölçümünde, özel şirket mülkiyetinde 11.07.2008 edinim tarihli, ana taşınmaz niteliğinin "Tarla" şeklinde olduğu,

2635 ada 13 parselin 1585.80 m2 yüzölçümünde, özel şirket mülkiyetinde 28.07.2009 edinim tarihli, ana taşınmaz niteliğinin "Arsa" şeklinde olduğu,

Ayrıca, 2635 ada 11 ve 13 parsellerin aynı şirket mülkiyetinde olduğu görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız sistemindeki 2022 uydu fotoğraflarında yapılan incelemede, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10,11 parseller üzerinde geçici yapılar (konteyner vb.) ve komşuluğunda 2635 ada 13 parselde parselde yer alan Akaryakıt İstasyonuna ait oto yıkama bölümünün bulunduğu görülmektedir. (Ek-3)

MERİ PLANLARDAKİ DURUM: Teklife konu; Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10 ve 11 parseller; 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planında "Tali İş Merkezleri Alanı" nda, 15.09.2008 tt.li 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında 1-4 (İkiz Nizam 4 kat) yapılaşma şartlı "Tali İş Merkezleri Alanı" nda kalmaktadır.

Teklif konu alanın komşuluğunda yer alan 2635 ada 13 parsel; 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planında "Akaryakıt Tesisi Alanı"nda, 15.09.2008 tt.li 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında TAKS:0,50, KAKS:1,00 yapılaşma şartlarında "Akaryakıt İstasyon Alanları"nda kalmaktadır.

KURUM YE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik ilgi (c) yazımıza cevaben tarafımıza iletilen kurum ve kuruluş görüş yazıları aşağıda sıralanmaktadır.

Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün

17.03.2025 tarih ve 572955 sayılı

şartlı görüşü(Ek-5)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün

17.03.2025 tarih ve 576656 sayılı

şartlı olumlu görüşü (Ek-6)

Bağcılar Belediye Başkanlığının

17.03.2025 tarih ve 4305831 sayılı

olumlu görüşü (Ek-7)

İSKİ Genel Müdürlüğünün

18.03.2025 tarih ve 1816832 sayılı

şartlı olumlu görüşü (Ek-8)

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün

25.03.2025 tarih ve 586678 sayılı

görüşü (Ek-9)

İmar Şube Müdürlüğünün

26.03.2025 tarih ve 652526 sayılı

görüştü(Ek-10)

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün

09.04.2025 tarih ve 719771 sayılı

şartlı görüşü (Ek-11)

Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğünün

14.04.2025 tarih ve 717940 sayılı

şartlı görüşü (Ek-12)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: Teklif plan değişikliği gerekçesi plan açıklama raporunda;

" Plan tadilatına konu 2635 ada 10 ve 11 sayılı parseller ile 2635 ada 13 sayılı parsel maliki aynı olup Filip Yılmaz (EZEV KOZMETİK TURİZM GIDA PETROL İNŞAAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET LİMTTED ŞİRKETİ) adına kayıtlıdır. 2635 ada 13 sayılı parsel üzerinde aktif olarak faaliyet gösteren bir akaryakıt tesisi bulunmakta olup 2635 ada 10 ve 11 sayılı parseller ise mevcut imar planlarında "Tali İş Merkezleri (TİM)" fonksiyonunda kalmaktadır.

2635 ada 10 ve 11 sayılı parseller, 18.04.2008 onay tarihli Bağcılar İlçesi Kirazlı Mahallesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda ve 15.09.2008 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda "Tali İş Merkezleri (TİM)"nde, aynı malike ait olan 2635 ada 13 sayılı parsel ise "Akaryakıt Tesisi" fonksiyonunda kalmaktadır.

2635 ada 10 ve 11 sayılı parsellerin, fiilen akaryakıt faaliyetini sürdürmekte olan 13 sayılı parseldeki akaryakıt istasyonu ile birleştirilmesiyle alanın fonksiyonel bütünlüğü sağlanacaktır. Söz konusu alanın mevcut kullanımına uygun hale getirilmesi amacıyla, 2635 ada 10 ve 11 sayılı parsellerin "Akaryakıt Tesisi" olarak planlanması zorunlu hâle gelmiştir.

Bu gerekçeyle plan değişikliği teklifiyle; 2635 ada 10 ve 11 sayılı parsellerin 13 nolu parsel ile tevhid edilmek şartıyla 18.04.2008 t.t.li Bağcılar İlçesi Kirazlı Mahallesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Akaryakıt Tesisi" olarak düzenlenmiştir. " şeklinde gerekçelendirilmiştir.

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI:

Teklifin 18.04.2008 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının F21C22A rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı, 2635 ada 10 ve 11 parsellerde "Tali İş Merkezleri Alanı" fonksiyonu iptal edilerek "Akaryakıt Tesisi" alanına alındığı, "İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 Ada 10 ve 11 Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" şeklinde plan adının, "Plan Değişikliği Onama Sınırı" ve "Akaryakıt Tesisi" lejantlarının oluşturulduğu ve teklife yönelik aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir.

"1-Plan değişikliği onama sınırı; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10 ve 11 parselleri kapsamaktadır.

2-Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan Akaryakıt Tesisi Alanıdır.

3-2635 ada 10 ve 11 parseller 2635 ada 13 parsel ile tevhid edilmek şartı ile tek bir akaryakıt tesisi olarak kullanılacaktır.

4-Yapılaşma ve diğer her türlü uygulamaya ilişkin hususlar 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği aşamasında belirlenecektir.

5-Bahsedilmeyen hükümlere ilişkin meri nazım imar planı hükümleri ve meri mevzuat hükümleri geçerlidir." (Ek-13)

DEĞERLENDİRME: Müdürlüğümüz işlem dosyasında yapılan incelemede;

İlgi (b) dilekçe ve eki ile 18.04.2008 t.t.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planında Tali İş Merkezi Alanında kalan Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10 ve 11 parsellerin Akaryakıt Tesisi Alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınması için tarafımıza iletiği, bahse konu teklif plan değişikliği hakkında ilgi (d) Başkanlık Genelgesi'nin 7. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "İlgililerince sunulacak plan veya plan değişikliği tekliflerinde teklifin kapsamına bağlı olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca ilgili kurum ve kuruluş görüşleri talep edilecektir." hükmü gereği ilgi (c) dağıtım yazımız ile ilgili kurumlardan görüş talep edildiği ve gelen kurum görüşlerinin ilgi (ç) yazımız ile gereği için ilgisine iletiği,

Bu kez de ilgi (a) dilekçe ekinde; 18.04.2008 t.t.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planında Tali İş Merkezi Alanında kalan Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10 ve 11 parsellerin Akaryakıt Tesisi Alanına alınmasına ilişkin ilgisince hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre gereği için tarafımıza iletilmiştir.

İlgi (c) yazımıza cevaben tarafımıza iletilen kurum kuruluş görüşleri incelendiğinde;

Kamulaştırma Şube Müdürlüğünce;

"Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parselde yürütülen güncel bir kamulaştırma işlemi bulunmamakla birlikte hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerine İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklinde plan notu eklenmesi gerekmektedir." şeklinde görüş verildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğüne;

"Söz konusu alan, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan 24.12.2007 onay tarihli İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları 'na göre; "UA " (Uygun Alanlar) lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda;

"UA " lejantlı alanlar için; "Temel mühendisliği bakımından yapılaşmaya elverişli alanlardır. Ancak, bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle, uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda lokal olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunulurken, uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır. Uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda ise, kaya ortamlarında sık çatlaklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve kil, silt, kum mercikleri görülen yerlerde de stabilite sorunları görülebilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve uygun iksa projeleri hazırlanmalıdır" denilmektedir.

Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "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, planlama alanı yakınında bulunan derelere (Ayamama Deresi) ilişkin su baskını- sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ den nihai uygunluk görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu 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 görüş verildiği,

Bağcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğüne;

"Anılan taşınmazların Akaryakıt Tesis Alanına alınması hakkında ilgilisince hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin Başkanlığımızca bir sakınca bulunmamaktadır. " şeklinde görüş verildiği,

İSKİ Genel Müdürlüğüne;

"Mezkûr alana ait mevcut içmesuyu 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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi, yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla İdaremizce uygun görülmekte olup, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır. " şeklinde görüş verildiği,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne;

"Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir plan çalışması bulunmayan alana ilişkin teklif edilen plan değişikliğinin ölçek gereği 1/100000 ölçekli ÇDP kararlarını etkilemeyeceği, 1/5000 ölçekte ise meri nazım imar planı kararları ile akaryakıt istasyonlarına ilişkin mevzuat hükümleri ve ilgili standartlara göre değerlendirilmesi gerektiği Müdürlüğümüz görüşüdür. " şeklinde görüş verildiği,

İmar Şube Müdürlüğüne;

"Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10-11 Parsellere İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine ait "Plan Değişikliği Onama Sınırı" içerisinde Müdürlüğümüzce yapılan herhangi bir çalışmamız bulunmamakta olup, planlama çalışmasının 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlarda belirtilen ilke ve kurallar çerçevesinde oluşturulması ve plan notlarının uygulamada tereddütlere mahal vermeyecek şekilde hazırlanması gerektiği değerlendirilmektedir. " şeklinde görüş verildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne;

"Bağcılar ilçesi, Kirazlı Mahallesi 2635 ada 10 ve 11 parsellerin "Akaryakıt Tesisi Alanı"na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifine ilişkin;

-Cephe, derinlik ve mesafe şartlarına ilişkin Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğünden görüş alınması,
-2635 ada 13 parseldeki Akaryakıt Tesisi ile 2635 ada 10-11 parsellerin tevhit edilerek "Akaryakıt Tesisi Alanı" lejantına alınmasıyla oluşacak yeni "Akaryakıt Tesisi Alanı "nın giriş çıkışlarının 7.00 m genişliğinde yaya-servis yolu olarak planlanmış olan 2626. Sokak'tan verilmesinin ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı dikkate alınarak yeni oluşacak "Akaryakıt Tesisi Alanı "na ilişkin Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı alınması gerekmektedir. " şeklinde görüş verildiği,

Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğüne;

"Öncelikle ilgili kurumların olumlu görüşünün alınması, meri planlara göre söz konusu parseller Tali İş Merkezi alanında kalmakta olduğundan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" in Ek 13

tablosuna, TSİ 1939-12820 sayılı TSE Standartlarına uyulması, planlama kriterleri açısından Bağcılar Belediye Başkanlığınca değerlendirilmesi, 2635 Ada, 13 Parselde Başkanlığımızca düzenlenen çalışma ruhsatı ile faaliyet gösteren akaryakıt istasyonu ile tevhit edilerek tek parsel oluşturulması koşulları ile ilgili yazı eki 1/5000 ölçekli planda düzenlendiği şekilde Akaryakıt İstasyonu Alanına alınmasında GSM Mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş verildiği görülmektedir.

İlgi (a) dilekçe ekinde tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi meri mevzuat hükümleri ile meri imar planı kararları kapsamında incelendiğinde;

18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planı notlarında;

Tali İş Merkezleri (TİM) Alanlarına ilişkin

"28-4A- Bu alanlarda aşağıda belirtilen yapılanma koşullarında mahalle ve mahalle gruplarına hizmet eden alış-veriş merkezi, mağazalar, çarşı, lokanta, restoran, banka şubesi, dayanıklı tüketim satış mağazaları, bakkal, manav, kasap, berber, terzi, ayakkabı tamircisi, çevreyi kirletmeyen dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon ve benzeri iş kolları yer alabilir."

"28-4B-1000 m2'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi verilir."

"28-4C-1000m2 ve büyük parsellerde Max. KAKS: 2.00 uygulanır." şeklinde hükümlerin

Akaryakıt Alanlarına ilişkin "12-İmar planlarında akaryakıt istasyonu olan parseller için akaryakıt tankı, depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atık su, içme suyu, isale ve şebeke borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile boruların ekseni arasında en az 5 m 'lik yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır. " şeklinde hükmün bulunduğu,

İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 38. Maddesinde Akaryakıt Servis İstasyonlarına ilişkin;

" (1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir.

(2) Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

(3) Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

(4) Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

(5) Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır. " şeklinde hüküm yer aldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak;

• Plan değişikliği teklifinin; 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planında Tali İş Merkezleri Alanında kalan Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10 ve 11 parsellerin Akaryakıt Tesisi Alanına alınmasına yönelik olduğu,

• Teklifin plan açıklama raporunda "2635 ada 10 ve 11 sayılı parsellerin, fiilen akaryakıt faaliyetini sürdürmekte olan 13 sayılı parseldeki akaryakıt istasyonu ile birleştirilmesiyle alanın fonksiyonel bütünlüğü sağlanacaktır. Söz konusu alanın mevcut kullanımına uygun hale getirilmesi amacıyla, 2635 ada 10 ve 11 sayılı parsellerin "Akaryakıt Tesisi" olarak planlanması zorunlu hâle gelmiştir." şeklindeki gerekçeler doğrultusunda hazırlandığının belirtildiği,

• Teklif gerekçesinde yer alan 2635 ada 13 parsel ile 2635 ada 10 ve 11 parsellerin mülkiyetinin aynı şirkete ait olduğu,

• Teklife konu parsellerin fiiliyatta da komşuluğunda yer alan Akaryakıt İstasyonuna hizmet edecek şekilde kullanıldığı,

• Teklifin kabul edilmesi halinde teklife konu parsellerin içerisinde yer aldığı 2635 adada yalnızca 1 parselin Tali İş Merkezleri Alanında kalacağı, parselin mülkiyetinin teklife konu parsellerin maliki olan şirket yetkilisine ait olduğu ve 11.04.2025 tarihinde satış yoluyla edinildiği,

• Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklindeki eklenmesi istenen plan notunun plan değişikliği teklifine ilave edilmediği,

• Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün görüşünde; 2635 ada 13 parselin 10 ve 11 parseller ile tevhit edilmesi sonucu yeni oluşacak Akaryakıt Tesisi Alanının giriş ve çıkışlarının 2626. sokaktan verilmesinin ulaşım sistemi üzerinde yaratacağı olumsuzluk dikkate alınarak bu doğrultuda UTK Kararının alınmasının gerekliliğinin vurgulandığı, ancak geline nokta belirtilen hususlara ilişkin UTK kararının alınmadığı,

• 2635 ada 10 ve 11 parsellere yaklaşık kuş uçuşu 200m. - 300m. mesafede, mevcutta ve 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planı ile 15.09.2008 tt.li 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar

Planında Halkalı Caddesi üzerinde 2586 ada 63 parselde ve Deve Kaldırım Caddesi üzerinde 3444 ada 2 parselde Akaryakıt ve LPG satış istasyonlarının bulunduğu,

• Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğünün "2635 Ada, 13 Parselde Başkanlığımızca düzenlenen çalışma ruhsatı ile faaliyet gösteren akaryakıt istasyonu ile tevhid edilerek tek parsel oluşturulması koşulları ile ilgili yazı eki 1/5000 ölçekli planda düzenlendiği şekilde Akaryakıt İstasyonu Alanına alınmasında GSM Mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır. " şeklindeki görüşüne istinaden "2635 ada 10 ve 11 parseller 2635 ada 13 parsel ile tevhid edilmek şartı ile tek bir akaryakıt tesisi olarak kullanılacaktır. " şeklindeki 3 no' lu plan notunun teklife eklendiği,

• Teklif ile talep edilen fonksiyon ile aynı fonksiyona sahip komşuluğundaki parselle tevhid edilerek bütün halinde kullanılması hedeflenerek hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir." denilerek.

İlgi (ç) dilekçe eki Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10 ve 11 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi yazımız ekinde iletilmekte olup, yazımız ve eklerinin ilgi (d) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı yasaya göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10 ve 11 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi incelenmiş olup;

Fiili kullanıma uygun düzenleme ve yoğunluk azaltıcı olduğundan **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

Gökhan Taneri VURAL
Çevre, Yenilenebilir Enerji ve İklim
Değişikliği Komisyonu Başkanı

Ayhan ÖRS
Başkan Vekili

Uğur İrfan ERGÜN
Raportör

Uğur YETİMOĞLU
Üye

Gökay SAVAŞAN
Üye

Özlem EROL
Üye

Murat KANT
Üye

Muhterem MEMİŞ
Üye

Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10,11 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi.

(2025-1109023)

Yüzölçümü: yaklaşık 304 m²

952

Mülkiyet : Özel şirket



MERİ 1/5000 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

TEKLİF 1/5000 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



Meri 1/5000 Plan : "Tali İş Merkezi Alanı"
Teklif 1/5000 Plan: "Akaryakıt Tesis Alanı"
Mevcut Durum : Geçici Yapılar (konteyner vb.)

DEĞERLENDİRME:

- Plan değişikliği teklifinin; 18.04.2008 tt.li 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planında Tali İş Merkezleri Alanında kalan Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2635 ada 10 ve 11 parsellerin Akaryakıt Tesisi Alanına alınmasına yönelik olduğu,
- Teklifin plan açıklama raporunda "2635 ada 10 ve 11 sayılı parsellerin, fiilen akaryakıt faaliyetini sürdürmekte olan 13 sayılı parseldeki akaryakıt istasyonu ile birleştirilmesiyle alanın fonksiyonel bütünlüğü sağlanacaktır. Söz konusu alanın mevcut kullanımına uygun hale getirilmesi amacıyla, 2635 ada 10 ve 11 sayılı parsellerin "Akaryakıt Tesisi" olarak planlanması zorunlu hâle gelmiştir." şeklindeki gerekçeler doğrultusunda hazırlandığının belirtildiği,
- Teklif gerekçesinde yer alan 2635 ada 13 parsel ile 2635 ada 10 ve 11 parsellerin mülkiyetinin aynı şirkete ait olduğu,
- Teklife konu parsellerin fiiliyatta da komşuluğunda yer alan Akaryakıt İstasyonuna hizmet edecek şekilde kullanıldığı,
- Teklifin kabul edilmesi halinde teklife konu parsellerin içerisinde yer aldığı 2635 adada yalnızca 1 parselin Tali İş Merkezleri Alanında kalacağı, parselin mülkiyetinin teklife konu parsellerin maliki olan şirket yetkilisine ait olduğu ve 11.04.2025 tarihinde satış yoluyla edinildiği,
- Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklindeki eklenmesi istenen plan notunun plan değişikliği teklifine ilave edilmediği,
- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün görüşünde; 2635 ada 13 parselin 10 ve 11 parseller ile tevhid edilmesi sonucu yeni oluşacak Akaryakıt Tesisi Alanının giriş ve çıkışlarının 2626. sokaktan verilmesinin ulaşım sistemi üzerinde yaratacağı olumsuzluk dikkate alınarak bu doğrultuda UTK Kararının alınmasının gerekliliğinin vurgulandığı, ancak gelinen noktada belirtilen hususlara ilişkin UTK kararının alınmadığı,
- 2635 ada 10 ve 11 parsellere yaklaşık kuş uçuşu 200m. - 300m. mesafede, Halkah Caddesi üzerinde 2586 ada 63 parselde ve Deve Kaldırımı Caddesi üzerinde 3444 ada 2 parselde Akaryakıt ve LPG satış istasyonlarının bulunduğu,
- Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğünün "2635 Ada, 13 Parselde Başkanlığımızca düzenlenen çalışma ruhsatı ile faaliyet gösteren akaryakıt istasyonu ile tevhid edilerek tek parsel oluşturulması koşulları ile ilgili yazı eki 1/5000 ölçekli planda düzenlendiği şekilde Akaryakıt İstasyonu Alanına alınmasında GSM Mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır." şeklindeki görüşüne istinaden "2635 ada 10 ve 11 parseller 2635 ada 13 parsel ile tevhid edilmek şartı ile tek bir akaryakıt tesisi olarak kullanılacaktır." şeklindeki 3 no' lu plan notunun teklife eklendiği,
- Teklif ile talep edilen fonksiyon ile aynı fonksiyona sahip komşuluğundaki parsel ile tevhid edilerek bütün halinde kullanılması hedeflenerek hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.

Hesap İstendi.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

Rapor No:
35
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/1059

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

KONUNUN ÖZÜ: Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 3311 Parselin Bir Kısımı ve 333 Ada 1 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP değişikliği teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/09/2025 gün ve 2025-1126356-1146925 sayılı yazısında;

İlgi: a) 04.06.2025 tarih, 15720 sayılı Bahçelievler Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün yazısı ile eki 06.12.2024 tarih, 2024/74 sayılı İlçe Meclis Kararı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi.

b) 20.08.2004 tarih, S/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 20.08.2004 tarih, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

TEKLİF: İlgi (a) yazı ekinde; 21.06.2009 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kısmen "Dini Tesis Alanı" kısmen "Trafo Alanı" nda kalan Bahçelievler İlçesi Yenibosna 3311 parselin bir kısmında ve 333 ada 1 parselin büyük bir kısmında yer alan İlçe Müftülüğüne bağlı faaliyet gösteren Yenibosna Akşemsettin Camii, Geylani Kur'an Kursu ve müstemilatlarının kentsel dönüşüm sebebiyle yıkılıp yeniden inşa edileceği, bu nedenle bahse konu alanın kuzey ve doğu cephesindeki 15 metrelik çekme mesafesinin 5 metreye indirilmesi ve parsel sınırları içinde yer alan trafo yerinin kaydırılmasına ilişkin Bahçelievler Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 06.12.2024 tarih, 2024/74 sayılı Bahçelievler Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun görülerek gereği için tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MÜLKİYET BİLGİSİ: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WebTapu uygulaması (webtapu.tkgm.gov.tr) üzerinden yapılan incelemede; Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi,

- 3311 parselin; 6080 m2 yüzölçümünde, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu, ana taşınmaz niteliğinin "Tarla" olduğu, 18.06.1969 tarihinde Hükmen Tescil yoluyla edinildiği, taşınmaza ait şerh/beyan irtifak bilgileri kısmında "222 Sayılı Kanuna göre İlkokul yeri olarak seçilmiştir", 07.01.2025 ve 24.10.2024 tarihli " 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.", 26.01.1984 tarihli "222 sayılı kanunun 62. Ve 65. Maddelerine göre İstanbul İli adına tahsis ve tescil işlemi tekammül ettirilmiştir. Belediyeye devri mümkün değildir." şeklinde beyanların,

-333 ada 1 parselin; 1031. 80 m2 yüzölçümünde, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu, ana taşınmaz niteliğinin "Tarla" olduğu olduğu, 04.09.1996 tarihinde İfraz işlemi (TSM) yoluyla edinildiği, taşınmaza ait şerh/beyan irtifak bilgileri kısmında 04.09.1996 tarihli "Camii alanı olarak ayrılmıştır." şeklinde; mülkiyete ait şerh/beyan irtifak bilgileri kısmında 07.11.1998 tarihli "Bakırköy Belediyesi lehine 2942 sayılı yasanın 7. Maddesine göre istimlak şerhi", 14.06.1990 tarihli 2942 sayılı yasanın 7. Maddesine göre kamulaştırma şerhi" şeklinde beyanların bulunduğu görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız ortak kullanımında olan coğrafi bilgi sistemi üzerinde 2022 yılı uydu görüntüsü ve 2019 yılı panoramik sokak görüntüleri ile Google Earth üzerinden yapılan incelemede; 3311 parsel ve 333 ada 1 parsel üzerinde kısmen yıkımın olduğu, camii alanı ile ve 3 katlı yatılı kuran kursunun bulunduğu görülmektedir. (Ek-3)

MERİ PLANLARDAKİ DURUM: İlgi (a) yazı eki teklife konu alan;

20.01.2008 t.t.'li 1/5000 ölçekli "Bahçelievler Merkez Yenibosna Kocasinan Nazım İmar Planı" nda "Dini Tesis Alanı"nda kaldığı,

21.06.2009 t.t.'li 1/1000 ölçekli "Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı" nda kısmen "Dini Tesis Alanı" kısmen "Trafo Alanı" nda kaldığı görülmektedir.

Ayrıca; 12.12.2014 t.t.'li 1/5000 - 1/1000 ölçekli Bakırköy Beylikdüzü Metro Hattına İlişkin Bakırköy Sefaköy Arasındaki Kesime Ait Nazım ve Uygulama İmar Planı Tadilatından etkilendiği görülmekte olup, plan notlarında "Yeraltında kalan metro güzergahı üzerindeki alanlarda mer'i plan şartları geçerlidir. Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Daire Başkanlığı' nın görüşü alınacaktır." şeklinde hüküm yer almaktadır.

21.06.2009 t.t.'li 1/1000 ölçekli "Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı" nda Uygulama Hükümleri başlığı altında Dini Tesis Alanına ilişkin;

"45-Bu alanlarda planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyularak belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

46-Dini tesis alanlarında kamuya ait hizmet fonksiyonları yapılabilir. Ticaret fonksiyonu yapılamaz.”, 21.06.2009 t.t.'li 1/1000 ölçekli “Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı” nda Uygulama Hükümleri başlığı altında Trafo Alanına ilişkin;

“53-Planda işareti olsun veya olmasın ilgili kamu kurum teklifi ve mülkiyeti çözümlenmiş alanlarda avan proje ile çevre mimarisine uygun olarak trafo inşa edilebilir.” şeklinde plan notlarının yer aldığı görülmektedir. (Ek-4 - 5)

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (a) yazı ekinde iletilen 06.12.2024 tarih, 2024/74 sayılı İlçe Meclis Kararında;” Yenibosna 3311 parsel ve 333 ada 1 parselde bulunan İlçe müftülüğüne bağlı faaliyet gösteren Yenibosna Akşemsettin Camii, Geylanı Kur'an Kursu ve müştemilatlarının kentsel dönüşüm sebebiyle yıkılıp yeniden inşa edileceği belirtilerek, ekteki taslak projede belirtilen çekme mesafelerinin 5 metreye çekilmesi ve trafo yerinin kaydırılmasına yönelik teklif Komisyonlarımız tarafından incelenip, değerlendirilerek, görüşülmüş olup; Teklif Müdürlüğünden geldiği şekilde Komisyonumuzsa uygun görülmüş olup,...” şeklindeki İmar Komisyonu ile Depreme Hazırlık ve Kentsel Dönüşüm Komisyonları ortak raporunun, Bahçelievler Belediye Meclisinin 06.12.2024 tarihli 2. birleşiminde teklifin komisyonlardan geldiği şekliyle oy çokluğu ile kabul edilerek karara bağlandığı görülmektedir. (Ek-6)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine yönelik ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen kurum ve kuruluş görüş yazıları aşağıda sıralanmaktadır.

Ulaştırma Bakanlığı, DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğünün

04.11.2024 tarih ve 2283657 sayılı

şartlı görüşü(Ek-7)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının

02.10.2024 tarih ve E-27311502-750-10588816 sayılı

olumlu görüşü (Ek-8)

İstanbul Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğünün

22.10.2024 tarih ve 117114895 sayılı

şartlı olumlu görüşü(Ek-9)

Bahçelievler Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün

27.08.2024 tarih ve E: 31098446-754-5408330 sayılı

olumlu görüşü (Ek-10)

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü

Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığının

17.09.2024 tarih ve 1113411 sayılı

şartlı olumlu görüşü (Ek-11)

İSKİ Genel Müdürlüğünün

29.08.2024 tarih ve E-1 1255029-045.01-989748 sayılı

şartlı görüşü(Ek-12)

Avrupa Yakası Raylı Sistem Şube Müdürlüğünün

07.10.2024 tarih ve 2024.1798700 sayılı

yazısı (Ek-13)

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün

06.09.2024 tarih ve 2024.1584204 sayılı

şartlı olumlu görüşü(Ek-14)

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün

11.09.2024 tarih ve 2024.1623256 sayılı

şartlı görüşü(Ek-15)

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün

16.10.2024 tarih ve 2024.1895105 sayılı

şartlı görüşü (Ek-16)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgi (a) yazı ekinde yer alan plan açıklama raporunda; “Plan Değişikliğinin Amacı” başlığı altında,

“Bahçelievler İlçe Müftülüğü'nün 06.06.2024 tarih, E-31098446-754-5136419 sayılı yazısı ve eki proje, 21.07.2024 tarih, 22237 sayılı, mevcut yazıya ek gerekçeli rapor ile” Yenibosna 3311 parsel ve 333 ada 1 parselde bulunan İlçe müftülüğüne bağlı faaliyet gösteren Yenibosna Akşemsettin Camii, Geylanı Kur'an Kursu ve müştemilatlarının kentsel dönüşüm sebebiyle yıkılıp yeniden inşa edileceği belirtilerek, ekteki taslak projede belirtilen çekme mesafelerinin 5 metreye çekilmesi ve trafo yerinin kaydırılması hususu talep edilmiştir.

21.07.2024 tarih, 22237 sayılı gerekçeli raporda çekme mesafelerinin 5 metreye çekilmesi talebinin gerekçeleri şu şekildedir:

1-Hali hazırda faaliyet gösteren ve kentsel dönüşüm sebebiyle yıkılacak olan Yenibosna Akşemsettin Camiinin merkezi bir konumda olup, yerleşim ve iş yeri olarak yoğun bir nüfusa hitap ettiği, camiinin Diyanet İşleri Başkanlığı Atama ve Yer Değiştirme Yönetmeliğince B Grubu camii niteliğinde olup bölgede önem arz eden, dini merasim ve törenlerin yapıldığı camiler kategorisinde olduğu, halihazırda avlusuyla birlikte 2500 kişiye hizmet verdiği,

2-Yeni projede camii oturma alanının 930 m2 ve cami avlu alanının 940 m2 olarak planlandığı, camii altında konferans ve kültür merkezi, taziye salonu, gasilhane, şadırvan, WC, Engelli WC ve morg yapılacağı, camii avlusunun ise dini merasim ve törenlerin yapılacağı geniş bir alan üzerine kurulması planlandığı,

3-Hali hazırda faaliyet gösteren ve kentsel dönüşüm sebebiyle yıkılacak olan Geylanı Kur'an Kursunun, Diyanet İşleri Başkanlığı Kur'an Eğitim ve Öğretimine Yönelik Kurslar ile Öğrenci Yurt ve

Pansiyonlar Yönergesi kapsamında yatılı erkek hafızlık öğrencilerine yönelik olduğu, pansiyon alanı ile birlikte 85 öğrenciye hizmet verdiği, vatandaşlardan yoğun talep gelmesi ve İlçede yeterli hafızlık kursu bulunmadığından 100 kişilik yatılı kursa ihtiyaç olduğu belirtilerek yeni projede, 490 m2 üzerine 6 katlı yatılı kuran kursu planlandığı,

4-Gençlerin etüt ve kitap okuma, ders çalışma salonu olarak kullanabileceği alana ihtiyaç olduğundan 250 m2 oturma alanı üzerine camii kütüphanesi ve gençlik merkezi planlandığı,

5-Camii ve Kur'an kursu görevlileri için 220 m2 üzerine 5 katlı lojman planlandığı,

6-Vatandaşlar tarafından yoğun bir şekilde talep edildiğinden ihtiyaç duyulan, okul öncesi 4-6 yaş Kur'an kursunun 590 m2 üzerine 2 katlı olarak, 4-6 yaş Kur'an kursuna ait yapılması zorunlu çocuk 030m alanının ise 260 m2 olarak planlandığı,

7-Camii, Kur'an kursu, lojman ve 4-6 yaş Kur'an kursu binalarının ortasında yer alan tahmini 1350 m2 alanın, yeşil alan ve dinlenme yeri, kurs öğrencileri için sosyal etkinlik alanı olarak kullanılacağı,

8-Bodrum katın tamamının otopark alanı olarak planlandığı belirtilmiştir.

İlgi yazı ile gönderilen proje incelenmiş olup fonksiyon sınırından 5 m çekme bırakılarak 5029.31 m2 proje alanında toplam taban oturma alanının 2480 m2 olduğu görülmüştür. Camii alanının 930 m2 tabana h:28.50m, Kur'an Kursu alanının 490 m2 tabana h:18.50m, lojman alanının 220 m2 tabana h:15.50m, kütüphane alanının 250 m2 tabana h:6.50m, 4-6 yaş Kur'an kursu alanının 590 m2 tabana h:9.50m olarak planlandığı görülmüş olup emsale dahil toplam inşaat alanı 7240 m2 olarak hesaplanmıştır. Net parsel alanı üzerinden yapılan hesaplamada emsal=1.15'tir.

İlgi yazıda kaydırılması talep edilen trafo alanının, projede camii alanının sağ alt köşesine 6m*6 m, h:4m olarak planlandığı görülmüştür. Meri uygulama imar planında trafo fonksiyonu 148.32 m2 olup Dini Tesis Alanı çekme mesafeleri içinde kalmaktadır. Teklif projede, trafo alanının cami alanı içine alındığı ve trafo alanının küçültüldüğü görülmektedir." şeklindeki gerekçeler ile teklifin hazırlandığı belirtilmiştir.

TEKLİF PLAN VE PLAN NOTLARI: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi incelendiğinde; teklifin, 21.06.2009 t.t.'li 1/1000 ölçekli "Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı"na ait F21-C-22-C-4-D rumuzlu imar planı paftası üzerine hazırlandığı, "Bahçelievler İlçesi Yenibosna 3311 Parselin Bir Kısımına ve 333 Ada 1 Parşele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" şeklinde plan adı ile "Plan Değişikliği Onama Sınırı", "Yapı Yaklaşma Mesafesi", "Dini Tesis Alanı", "Trafo Alanı" lejantlarının oluşturulduğu, bahse konu kuzey ve doğu cephelerindeki 15 metrelik çekme mesafelerinin iptal edilerek 5 metre olarak düzenlendiği ve parsel sınırları içerisinde yer alan Trafo Alanının kaydırılmasına ilişkin hazırlandığı, 12.12.2014 t.t.'li "Bakırköy Beylikdüzü Metro Hattına İlişkin Bakırköy Sefaköy Arasındaki Kesime Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği"nin bilgi amaçlı olarak plan paftası üzerine aktarıldığı ve aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir:

1-Plan Değişikliği Onama Sınırı Bahçelievler İlçesi, Yenibosna 3311 Parselin Bir Kısımını ve 333 Ada 1 Parsel Sınırlarını Kapsamaktadır.

2-Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Alanlar Dini Tesis Alanı Ve Trafo Alanıdır.

3-Yapı Yaklaşma Mesafesi Yollardan Min. 5m'dir.

4-Büyükşehir Belediyesince Onaylanacak Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır.

5-Dini Tesis Alanında Yapılacak Öğrenci Yurdu, Kuran Kursu, Kütüphane, Lojman Vb. Binalarda Kat Yüksekliği Çevre Yapılaşma Koşullarını Geçemez.

6-Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları Ve Rapor Formatı Esaslarına Göre Yapılacak Zemin Etüt Raporları Doğrultusunda, Uygulama Yapılacaktır. Bina Yüküne Göre Zemin İyileştirmesi Gerektiren Alanlarda, Zemin İyileştirmesi Yapılmadan Uygulama Yapılamaz.

7-Meri Plandaki Yollara Gerekli Terkler Yapılacaktır.

8-Otopark İhtiyacı, Yürürlükteki Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliğinde Belirlenen Otopark Miktarları Doğrultusunda Dini Tesis Alanında Yer Alacak Her Bir Fonksiyon İçin Ayrı Ayrı Hesaplanarak Kendi Parselinde Karşılacaktır.

9-Avan Proje Aşamasında Çekme Mesafeleri İçerisinde İndirme- Bindirme Cepleri Ve Otopark Giriş-Çıkışları İçin Girişlerde Yavaşlama Çıkışlarda Hızlanma Cepleri Oluşturularak Ulaşım Ve Trafik Düzenleme Komisyonu Kararı (Utk) Alınacaktır.

10-Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığımından Görüş Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

11-Açıklanmayan Hususlarda Mer'i Uygulama İmar Planı Hükümleri İle Mer'i Yönetmelik Şartları Geçerlidir.

DEĞERLENDİRME: İlgi (a) yazı ekinde; 21.06.2009 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Dini Tesis Alanı" kısmen "Trafo Alanı" nda kalan Bahçelievler İlçesi Yenibosna 3311 parşelin bir kısmında ve 333 ada 1 parşelin büyük bir kısmında yer alan İlçe Müftülüğüne bağlı faaliyet gösteren Yenibosna Akşemsettin Camii, Geylani Kur'an Kursu ve müstemilatlarının kentsel dönüşüm sebebiyle yıkılıp yeniden inşa edileceği, bu nedenle bahse konu alanın kuzey ve doğu cephesindeki 15 metrelik çekme mesafesinin 5 metreye indirilmesi ve parsel sınırları içinde yer alan trafo yerinin kaydırılmasına ilişkin Bahçelievler

Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 06.12.2024 tarih, 2024/74 sayılı Bahçelievler Belediye Meclis Kararı ile aynen uygun görülerek gereği için tarafımıza iletilmiştir.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin dosyasında yer alan kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde:

Ulaştırma Bakanlığı, DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğüne : "...Yapılan incelemede parsellerin bir kısmının Yenikapı-Sefaköy Metro Hattı güzergâhı 20 m. lik tünel etki koridoru içinde ve anahat tüneli üzerinde yer aldığı, alandaki arazi kotunun deniz seviyesine göre yaklaşık +26,00 ~ +32,00 mertebesinde olduğu görülmekte olup... Metro Hattı'nın yapımına henüz başlanmadığı göz önünde bulundurularak mevcut güzergâh projeleri ve 23.10.2024 tarih, 74549446-19556 sayılı Bahçelievler Belediye Başkanlığı yazısı ile verilen bilgi/belgelere istinaden yapılan değerlendirmede, Yenibosna 3311 parsel ve 333 ada 1 parselde tünel etkileşim alanı içinde kalan kısımlarda mevcut/eski yapılara ait temel derinliğinin artırılmaması ve açılacak sondaj çukurlarının iş bitiminde uygun bir harç ile doldurularak eski haline getirilmesi koşuluyla uygulama yapılması Yenikapı-Sefaköy Metro Hattı açısından uygun mütalaa edilmektedir. Ancak etkileşim alanı içindeki kısımda temel derinliklerinin artırılmasına ve kazık, kuyu, ankraj, etki alanına tesir edecek şekilde iksa sistemi vb. inşaat işlerine ihtiyaç duyulması halinde ilgili projeler sunulurken İdaremizden tekrar görüş alınması gerekmektedir." şeklinde,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığınca:

"Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile "Dini Tesis Alan" fonksiyonundaki alanın her cephesindeki yapı çekme mesafesinin "5 metre" olarak düzenlendiği, Trafo alanının ise yapı çekme mesafesine göre yerinin kaydırıldığı anlaşıldığı belirtilerek, İlçe Müftülüğünün talebi doğrultusunda hazırlandığı anlaşılan söz konusu imar planı değişikliği teklifinin, Hazine menfaati açısından bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir." şeklinde,

İstanbul Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğüne: "...Konu ile ilgili Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (...) yazıda; ...MEBCBS'de yapılan incelemede; 0 ada 3311 parsel ile 333 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde Bakanlığımız uhdesinde herhangi bir kullanım bulunmadığı tespit edilmiş olup 3194 sayılı İmar Kanununun ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin planlamaya ilişkin usul ve esaslarına riayet edilmesi şartıyla söz konusu plan değişikliğinde Bakanlığımızca bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

Bahçelievler Kaymakamlığı İlçe Müftülüğüne: "...İlçemiz Yenibosna 3311 parsel ve 333 ada 1 parsel hakkında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifini içeren ve ilgi yazı ekinde gönderilen teklif plan paftalan ve plan açıklama raporu tarafımızdan incelenmiş olup, söz konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Kurumumuzca uygun görülmüştür." şeklinde,

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğüne: "... Söz konusu talebe ilişkin Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ' den bilgi, belge ve görüş istenmiş olup cevaben ilgi (..) kayıtlı yazıyla; bahse konu imar planı değişikliğinde 6,00x6,00 ebatlarında ayrılan yeni trafo yerinin (kapı açma, emniyet mesafeleri vb. göz önüne alındığında) yeterli olmadığı tespit edildiği, trafo yeri olarak belirlenecek alan ebatlarının 8,00x5,00 ebatlarında belirlenmesi gerektiği tarafımıza bildirilmiştir. İlgi (..) yazıda belirtilen hususlar çerçevesinde söz konusu alanda çalışmaların yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca olmadığı düşünülmektedir." şeklinde,

ISKİ Genel Müdürlüğüne: "...Plan değişikliği sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Planlama alanı ve civarına ait mevcut/planlanan içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerine ait veriler yazımız ekinde gönderilmekte olup, yapılacak işlemlerde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir." şeklinde denilerek, 4 maddelik görüş verildiği,

Avrupa Yakası Raylı Sistem Şube Müdürlüğüne: "Yapılan incelemede, söz konusu taşınmazların "İkitelli Ataköy Metro Hattı" tünel etki alanı dışında olduğu görülmüştür. Taşınmazların etki alanında bulunan "İncirli - Sefaköy Metro Hattı" projelendirme çalışmaları DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü tarafından yürütüldüğü için, ilgili İdare görüşü doğrultusunda işlem yapılmalıdır" şeklinde,

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğüne: "... Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli 'Yerleşime Uygunluk Haritaları'na göre; "UA" (Yerleşime Uygun Alanlar) , "ÖA-2b" (Zemin Ortamlar-Dairesel Kayma) , "ÖA-4b" (Yapay Dolgu-Alüvyon) lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olup,..."

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

zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi, konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir. Ancak Mikrobölgeleme çalışmalarında kütle hareketleri nedeniyle Önlemler Alan (ÖA-2a/ÖA-2b) olarak değerlendirilen yerlerde yapılan planlama çalışmalarında yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı yapılmak istenmesi durumunda ilgi (..) yazı ve ilgi (..) genelgede plan tadilatına özel yerleşime uygunluk çalışması yapılması gerektiği belirtilmektedir. Söz konusu Mikrobölgeleme revizyonu çalışmalarına Müdürlüğümüzce başlanılmış olup, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı içeren plan değişikliği talepleri için Mikrobölgeleme revizyon çalışmalarının tamamlanmasının beklenilmesi gerekmektedir.” şeklinde,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne:

“...

- Meri plandaki yollara gerekli terkler yapılacaktır.” şeklinde plan notu eklenmesi,
- Yapılaşma koşullarının çevre yapılaşma koşullarını aşmaması,
- İncirli-Sefaköy Metro Hattı Projesi için Raylı Sistemler Projeler Müdürlüğünden görüş alınması,
- Dini Tesis Alanında Camii Alam dışında konferans, kütüphane, kültür merkezi, yatılı kurs, lojman, gençlik merkezi vb. fonksiyonların yer alacağı belirtildiğinden "Otopark ihtiyacı, yürürlükteki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda Dini Tesis Alanında yer alacak her bir fonksiyon için ayrı ayrı hesaplanarak kendi parselinde karşılanacaktır." plan notu eklenmesi,

- Dini Tesis Alanında önerilen fonksiyonların ulaşım sistemine etkisini minimuma indirebilmek için "Avan proje aşamasında çekme mesafeleri içerisinde indirme-bindirme cepleri ve otopark giriş-çıkışları için girişlerde yavaşlama çıkışlarda hızlanma cepleri oluşturularak Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu Kararı (UTK) alınacaktır" plan notu eklenmesi gerekmektedir.” şeklinde şartlı görüş iletildiği,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne : "...Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir plan çalışması bulunmayan Bahçelievler ilçesi, Yenibosna Mahallesi, 3311 parsel ve 333 ada 1 parselin bulunduğu alana ilişkin plan değişikliği teklifinin meri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olduğu görülmekle birlikte teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan notlarının 4. maddesinde: "İlçe Belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır" denilmekte olup, söz konusu teklif, yapı yoğunluğunda önemli bir artışa neden olduğundan avan projenin Büyükşehir Belediyesince onaylanması gerekmektedir," şeklinde şartlı görüşünün yer aldığı görülmektedir.

Sonuç olarak;

- Teklifin; 21.06.2009 t.t.'li 1/1000 ölçekli plan kapsamında Bahçelievler İlçesi Yenibosna 3311 parselin bir kısmında ve 333 ada 1 parselde bulunan İlçe Müftülüğüne bağlı faaliyet gösteren Yenibosna Akşemsettin Camii, Geylani Kur'an Kursu ve müstemilatlarının kentsel dönüşüm sebebiyle yıkılıp yeniden inşa edileceği, bu nedenle bahse konu alanın kuzey ve doğu cephesindeki 15 metrelik çekme mesafesinin 5 metreye indirildiği ve parsel sınırları içinde yer alan trafo yerinin kaydırıldığı,

- Teklife konu alandaki 3311 sayılı parsel ile ilgili tapu kaydında "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır." şeklinde beyanın yer aldığı,

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 03.03.2017 tarih, E.3968 sayılı yazısında; "...Kentsel dönüşüm uygulamalarında:

- Parsel bazında inşaat alanı artışı getirmemek kaydı ile altyapı ve sosyal donatı alanları ihtiyacı gözetilerek fonksiyon değişiklikleri yapılabileceği,

- Ada bazında kentsel dönüşümün yapılarak, yaygınlaştırılması, hususları doğrultusunda, ...6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca Riskli Yapı ilan edilen taşınmazlara ilişkin mer'i mevzuat kapsamında her tür ve ölçekte imar planı ve diğer planların hazırlanması ve onaylanması, gerçekleştirilecek imar uygulaması (arsa ve arazi düzenlemesi işlemleri) ve halihazır harita, kentsel tasarım projesi hazırlanması ve onaylanması yetkisi, Başkanlığımız yetkileri saklı kalmak kaydıyla Makam Oluru ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na devredilmiştir." denilmekte olup, söz konusu teklif donatı alanlarına yönelik olduğundan Başkanlığımızca değerlendirilebileceği,

- Teklife konu 3311 parsel ve 333 ada 1 parsellerin Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu, 3311 parsel ile ilgili tapu kaydı şerh/beyan irtifak bilgileri kısmında 04.09.1996 tarihli "222 Sayılı Kanuna göre İlkokul yeri olarak seçilmiştir." şeklinde beyanın bulunduğu, ancak İl Milli Eğitim Müdürlüğünün teklife ilişkin olumlu görüşünün yer aldığı,

-Teklife ilişkin Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün "...bahse konu imar planı değişikliğinde 6,00x6,00 ebatlarında ayrılan yeni trafo yerinin (kapı açma, emniyet mesafeleri vb. göz önüne alındığında) yeterli olmadığını tespit edildiği, trafo yeri olarak belirlenecek alan ebatlarının 8,00 x 5,00 ebatlarında belirlenmesi gerektiği..." şeklinde görüşünün yer aldığı, plan değişikliği onama sınırları

içerisinde yer alan teklif Trafo Alanı ebadının görüş doğrultusunda revize edildiği ve görüş ile uyumlu olduğu,

- Şehir Planlama Şube Müdürlüğü görüşünde; söz konusu teklifin yapı yoğunluğunda önemli bir artışa neden olacağından bahisle avan projenin Büyükşehir Belediyesince onaylanması gerektiği belirtilmekte olup, bu doğrultuda teklif plan notlarının 4. Maddesine; "Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır" şeklinde hükmün eklendiği,

- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün "Meri Plandaki Yollara Gerekli Terkler Yapılacaktır.", "Otopark İhtiyacı, Yürürlükteki Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliğinde Belirlenen Otopark Miktarları Doğrultusunda Dini Tesis Alanında Yer Alacak Her Bir Fonksiyon İçin Ayrı Ayrı Hesaplanarak Kendi Parselinde Karşılacaktır.", "Avan Proje Aşamasında Çekme Mesafeleri İçerisinde İndirme-Bindirme Cepleri Ve Otopark Giriş-Çıkışları İçin Girişlerde Yavaşlama Çıkışlarda Hızlanma Cepleri Oluşturularak Ulaşım Ve Trafik Düzenleme Komisyonu Kararı (Utk) Alınacaktır." şeklindeki görüşünde yer alan hükümlerin teklif plan notlarına 7., 8. ve 9. maddeler olarak eklendiği,

- 12.12.2014 t.t.' li "Bakırköy Beylikdüzü Metro Hattına İlişkin Bakırköy Sefaköy Arasındaki Kesime Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği" nin bilgi amaçlı olarak plan paftası üzerine işlendiği, ancak lejant olarak belirtilmediği, teklif plan notlarının 10. Maddesinde "Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığımızdan Görüş Alınmadan Uygulama Yapılmaz." şeklinde hükmün eklendiği,

- Teklifin her ne kadar donatı alanındaki çekme mesafelerinin düzenlenmesine yönelik olduğu görülse de, yapı taban alanını arttırıcı nitelik taşıdığı, ancak; mer'i 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilemediği değerlendirilmektedir" denilerek.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 3311 parselin bir kısmı ve 333 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli UİP değişikliği teklifi incelenmiş olup;

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

Abdülناصر ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

BAHÇELİEVLER İLÇESİ YENİBOSNA 3311 PARSELİN BİR KISMINA VE 333 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ (2025-1126536-1146925)

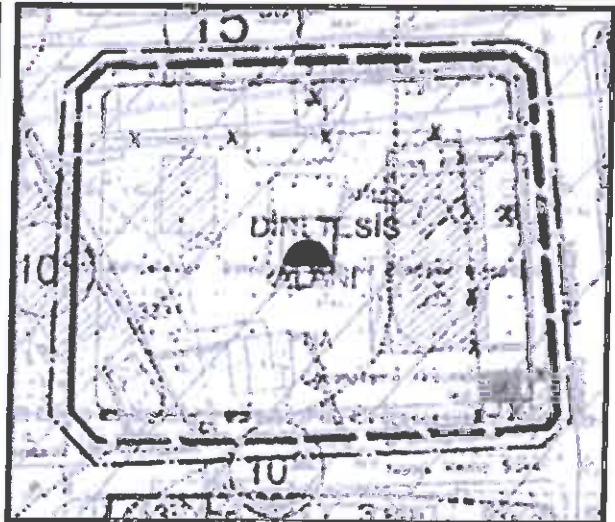
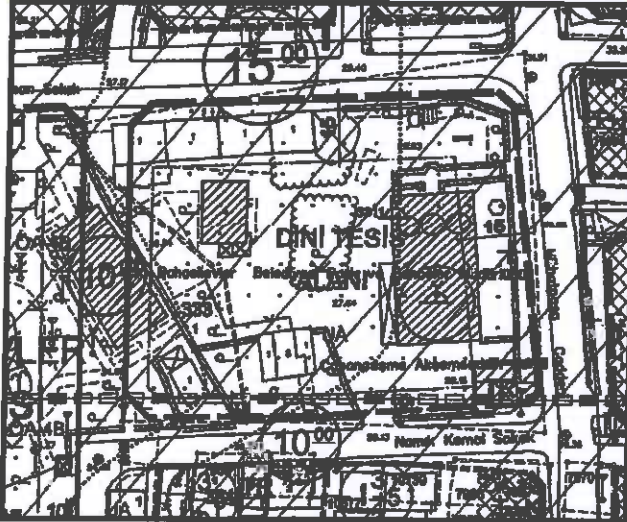
Yüzölçümü: ~ 6500m²

Mülkiyet : Maliye Hazinesi



MERİ 1/1000 PLAN

TEKLİF 1/1000 PLAN



Meri 1/1000 plan durumu : "Dini Tesis Alanı", "Yol Alanı", "Trafo"
Teklif 1/1000 plan durumu : "Dini Tesis Alanı", "Yol Alanı", "Trafo"

DEĞERLENDİRME:

- Teklifin; 21.06.2009 t.t.'li 1/1000 ölçekli plan kapsamında Bahçelievler İlçesi Yenibosna 3311 parselin bir kısmında ve 333 ada 1 parselde bulunan İlçe Müftülüğüne bağlı faaliyet gösteren Yenibosna Akşemsettin Camii, Geylani Kur'an Kursu ve müstemilatlarının kentsel dönüşüm sebebiyle yıkılıp yeniden inşa edileceği, bu nedenle bahse konu alanın kuzey ve doğu cephesindeki 15 metrelik çekme mesafesinin 5 metreye indirildiği ve parsel sınırları içinde yer alan trafo yerinin kaydırıldığı,

- Teklife konu alandaki 3311 sayılı parsel ile ilgili tapu kaydında "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır." şeklinde beyanın yer aldığı,

- Teklifin her ne kadar donatı alanındaki çekme mesafelerinin düzenlenmesine yönelik olduğu görülse de, yapı taban alanını artırıcı nitelik taşıdığı, ancak; mer'i 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilemediği değerlendirilmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU-KENTSEL
YENİLEME KOMİSYONU MÜŞTEREK

Rapor No:
36
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/933

KONUNUN ÖZÜ: Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Teklifi
KOMİSYON İNCELEMESİ: Kentsel Dönüşüm Planlama Şube Müdürlüğü'nün 14/07/2025 gün ve 2025/ sayılı yazısında;

İlgi: a) 10.09.2018 tarih ve 1317 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

b) Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2018 tarih, 1419 sayılı kararı.'

c) 12.05.2025 tarih ve 941784 sayılı Hukuk Müşavirliği yazısı ve eki.

ç) 30.06.2025 tarih ve 1286729 sayılı Başkanlık Oluru.

TALEP: Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, Karanfilköy Mevkiinde bulunan bölgenin, başta deprem olmak üzere tabii afetlerin riski altında olması, yapıların mevzuatlara uygun yapılmaması, yapılarda kullanılan malzemenin kalitesinin yetersiz olması nedenleriyle, bölgenin mevcut konut dokusunun yenilenmesi ve bu bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacına cevap verecek donatı alanlarının oluşturulması amacıyla, bölgenin "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilmesi teklifi ilgi (a) yazımız ile Belediye Meclisine iletmek üzere Başkanlık Makamına sunulmuş olup, Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile alanın 'Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı' ilanını uygun bulunmuştur.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi Karanfilköy mevki 19,36 hektarlık kentsel dönüşüm ve gelişim alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 30.11.2022 tarihinde onaylanmıştır.

İlgi (c) yazı ile İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2023/310 E. ve 2024/2247 K. Sayılı 31.12.2024 tarihli kararı ile planın iptal olduğu Müdürlüğümüze tebliğ edilmiştir. İstinaf mahkemesi süreci ise devam etmektedir.

Söz konusu alanda; 2023/310 E. ve 2024/2247 K. Sayılı iptal kararında uyuşmazlıkta; dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile Birlikçi Raporu'nda yer verilen tespitler kapsamında yapılan değerlendirme neticesinde,

- Dava konusu imar planı değişiklikleri için plan yapım gerekçelerinin olduğu, planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olarak hazırlandığı,
- Planlama alanı içerisinde yer alan riskli alan ve tarihi sit alanları için ayrı uygulama hükümleri geliştirildiği,
- Plan notları ve plan kararları arasında kendi içinde çelişki bulunmadığı,
- Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müellifliklerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik hükümleri doğrultusunda bu standartların planlar ile belirlenebileceği belirtilmekle birlikte, raporda bahsi geçen donatı alanlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen standartların altında kaldığı,

Buna karşın söz konusu imar planı, koruma amaçlı imar planları ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, gösterimi, uygulaması, denetimi ve müellifliklerine ilişkin usul ve esaslara ait yönetmelik doğrultusunda hazırlandığından sosyal donatı standartlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen standartlara tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

- Boğaziçi Sit Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Doğal ve Tarihi Sit Alanında kalan planlama alanında sit alanının sürdürülebilirliğini sağlamak adına üretilmiş herhangi bir strateji geliştirilmediği,

Buna karşın söz konusu imar planı, 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa tabi olarak hazırlandığı, sit alanlarının sürdürülebilirliğine ilişkin ilgili kanunlarda belirlenen ilke ve esaslara tabi olduğundan ilave bir plan hükmü üretilmemiştir.

- Yapılaşma koşullarının mevzuat, şehircilik ve planlama esasları gözetilerek belirlenmediği,

Buna karşın Boğaziçi Kanunu'nun İkinci bölümünün "Planlar ve İmar Uygulamaları İmar planlarının yapılması, onayı ve tadili" başlıklı 10. Maddesinde (Değişik: 3/5/1985 - 3194/48 md.) "Gerigörünüm" bölgesinde Taban Alan Kat Sayısı (T.A.K.S.) azami % 15 ve 4 katı (H = 12.50 m. irtifai), "Etkilenme" bölgesinde ise gene Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S.) % 15 ve 5 katı (H = 15.50 m. irtifai) geçmemek şartı ile konut yapılabilir. Daha önce belediyeye Bila bedel terk edilmiş veya cdilecek olan alanlar bu hesaba dahil edilir. Hesabat brüt alan üzerinden yapılır 1/1/1982 den sonra alınmış "Yüksek Anıtlar Kurulunun" kararları

ile 22/7/1983 onay tarihli planda kazanılmış haklar saklıdır." düzenlemesi doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

• 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı açısından dava konusu nazım ve uygulama imar planlarına ait yapma, yaptırma ve onaylama yetkisinin Tabiat Yarlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nde olduğu halde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylandığından 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı bakımından ayrıca yetki unsuru yönünden de sakatlık bulunduğu,

Buna karşın alanın 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 13.09.2018 tarih ve 1419 sayı ile uygun bulunan karar doğrultusunda 24.05.2021 tarih ve 4019 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı onaylanmıştır.

Bunun yanında Danıştay Altıncı Daire E.2014/1757 sayılı ve K.2014/8975 sayılı kararında özetle;

2960 sayılı Kanunda yer alan planlama yetkileri, 3194 sayılı Kanunda yer alan planların hazırlanması ve yürürlüğe konulmasına ilişkin hükümlerden kaynaklanmayıp, kendi özel kanununda yer alan hükümlerden kaynaklandığı, bu nedenle de özel kanunlarda yer alan plan yapılmasına ilişkin hükümler başka bir kanun hükmü ile ilga edilmediği sürece özel kanunlarla yetkili kılman kurum ve kuruluşların bu yetkilerinin devam edeceği,

2960 sayılı Kanun özel bir kanun olduğuna göre İstanbul Boğaziçi alanına ilişkin yapılaşma koşullarını dahi belirleyen düzenlemeler içerdiği ve 2960 sayılı Kanuna göre Öngörünüm Bölgesindeki planların İstanbul Büyükşehir Belediyesince hazırlanarak Belediye Meclisi'nin kararı ve Belediye Başkanının onayından sonra "Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu" onayı ile gerigörünüm ve etkilenme bölgesindeki planların ise Belediye Kanunu uyarınca yapılacağı hususu kanunda açık bir şekilde düzenlendiğine göre dava konusu taşınmazın da içerisinde yer aldığı söz konusu alanda plan yapma yetkisinin münhasıran yerel yönetime verildiğinin açık olduğu,

Öte yandan, barındırdığı kültürel, tarihi ve doğal güzelliklerine hasren özel bir kanuna konu olan, bünyesinde doğal sit alanlarını da içeren Boğaziçi alanında plan yapma yetkisinin tamamen davalı Bakanlığa ait olduğunun kabulü halinde, Boğaziçi alanının öngörünüm bölgesinde yine belediye tarafından yapılacak planı nihai onaylama yetkisi olan ve davalı idarenin de üyesi bulunduğu Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun 2960 sayılı yasadan kaynaklı yetkisinin gaspı anlamına gelir ki, bu durum özel kanun niteliğinde bulunan 2960 sayılı Kanununun 10. Maddesine de açık aykırılık teşkil edeceği belirtilmiştir.

Buna istinaden, dava konusu Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında plan yapma ve onaylama yetkisinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde olduğu anlaşılmaktadır.

Söz konusu alanda; kentsel dönüşüm amaçlı çalışmalara başlandığından 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında değişiklik yapılması gerektiğinden bu amaçla, ilgi (d) Başkanlık Oluru alınarak söz konusu alanda planlama çalışmaları tarafımızca yapılmıştır.

MÜLKİYET: Planlama alanı yaklaşık 201.718 m2 olup, 186.455 m2'si İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştirak şirketlerinden İstanbul İmar İnşaat A.Ş. mülkiyetindedir. İstanbul İmar İnşaat A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazlar; 2014 ada 1 ve 2 parseller, 2015 ada 1 parsel, 2016 ada 1 parsel, 2017 ada, 1 parsel, 1400 ada, 274,275 ve 276 parsellerdir. Planlama alanında kadastral yol ve boşluklar bulunmaktadır.

ALANA İLİŞKİN PLAN SÜREÇLERİ: Söz konusu planlama alanına ilişkin, önceki plan kararları incelendiğinde;

18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Nazım İmar Planında; kısmen KAKS:0.75, H: 15.50 kısmen KAKS:0.30, H:6.50 yapılanma şartlarında yapılanma koşullarında konut alanında, yol, kavşak da kalmaktadır. Ayrıca konut alanlarında düzenleme yapılacak alanlar bulunmaktadır.

6 ada 4 parselin bir bölümünde 25.03.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı bulunmakta olup 6 ada, 4 parselin bir bölümü dini tesis alanında kalmaktadır.

1400 ada, 9 ve 269 parsellerin birer bölümleri 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Uygulama İmar Planı bulunan 9 ve 269 parseller kısmen KAKS:0.75, H: 15.50 yapılanma koşulunda konut alanında, kısmen park ve yolda kalmaktadır. Onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan alana ilişkin olarak plan lejantında "Onanlı Nazım İmar Planı kapsamında kalan ancak bu aşamada düzenlenmeyen alanlar plan tasdik hududu dışında bırakılmış olup, daha sonra 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onanacak alanlardır." denilmektedir.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi Karanfilköy mevki 19,36 hektarlık kentsel dönüşüm ve gelişim alanına ilişkin hazırlanan 30.11.2022 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2023/310 E. 2024/2247 K. Sayılı 31.12.2024 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

MEVCUT DURUM: Planlama alanında 695 konut ve 79 işyeri olmak üzere toplam 774 bağımsız birimden oluşan bölgede saha tespit çalışmalarının ardından, İBB Şehircilik Grubu şirketleri KIPTAŞ ve

İmar AŞ tarafından iletişim ofisi açılmıştır. Hak sahipleri ile birebir görüşmelerin yanı sıra bilgilendirme toplantıları da düzenlenmiştir. 12 Eylül 2022 tarihinde hak sahipleri ile sözleşmeler imzalanmaya başlanmış ve tahliyelerin ardından yapıların yıkımı tamamlanmış olup 15.09.2023 tarihi itibarıyla ruhsat alınmış ve inşaatlar devam etmektedir.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 01.07.2025 tarih ve 128566 sayılı görüş yazısında; "...Söz konusu alanın bir kısmı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan, İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü tarafından hazırlattırılan, 22.09.2022 onay tarihli 'Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi Karanfilköy Mevkii 20 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Ettüt Raporu' kapsamında hazırlanan 'Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda; kısmen "UA-2"(Kaya Ortamlar- Uygun Alanlar 2), kısmen "ÖA-2.1 (Önlemler Alan-Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar), kısmen de "ÖA-3 (Önlemler Alan-Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar) lejantlı alanlarda kalmaktadır." denilmektedir. Yazının ekinde 'Yerleşime Uygunluk Haritaları ve Açıklama Raporları' gönderilmiştir.

Avrupa Yakası Park ve Bahçeler Şube Müdürlüğü'nün 04.07.2025 tarih ve 138360 sayılı görüş yazısında; "...Bahse konu alanda Müdürlüğümüzün herhangi bir çalışması bulunmamakta olup, yeni oluşturulacak yeşil alanların (Park, Çocuk Oyun Alanı, Mesire vb.) 5000 m2'nin üzerinde olması ve kişi başına düşen yeşil alan miktarının da en az 10 m2 olarak planlanması Müdürlüğümüz görüşüdür." denilmektedir.

Planlama Şube Müdürlüğü'nün 01.07.2025 tarih ve 1297123 sayılı görüş yazısında; "..planlama çalışması yapılacak bölgenin Boğaziçi Etkilenme Bölgesi'nde kaldığı ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununa tabi olduğu,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun İstisnalar başlıklı 4. Maddesinde; "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır." hükmünün bulunduğu,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesinde ise; "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer." şeklindeki hükümlerin yer aldığı,

2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki alanlara ilişkin, Danıştay 6. Dairesi'nin 18.12.2014 tarih, 2014/1757 E., 2014/8975 K. sayılı "... bu durumda yukarıda anlatılan yasal düzenlemeler gereği, Boğaziçi alanında kalan alanlarda yapılacak plan ve plan tadilatlarında 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu hükümlerinin uygulanması gerektiği açık olup, uyumsuzluk konusu taşınmazında yer aldığı Gerigörünüm/Etkilenme Bölgesinde plan yapma yetkisinin Nazım İmar Planı açısından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına, uygulama imar planı açısından ise İlçe Belediye Başkanlıklarına ait olmasına karşın, davalı Bakanlıkça yapılan dava konusu planların idari işlemde yetki unsuru yönünden açıkça hukuka aykırı olduğu sonucuna varılmıştır. Açıklanan nedenlerle, İstanbul 8. İdare Mahkemesince verilen 26.12.2013 tarihli E:2013/1818, K:2013/2269 sayılı kararın yukarıda belirtilen gerekçeyle onanmasına ..." şeklinde kararı bulunduğu,

Konuya ilişkin 10.04.2015 tarih, 5533-402217-7644 sayılı Hukuk Müşavirliği mütalaasında, "Yapılan değerlendirme sonucunda, Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi ve Etkilenme Bölgesi'ndeki imar planını onaylama yetkisi konusunda Danıştay 6. Dairesi'nin 18.12.2014 tarihli ve 2014/1757 E. 2014/8975 K. sayılı kararı 2/2 doğrultusunda 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 10'uncu maddesine göre işlem yapılabileceği düşünülmektedir." denildiği, Danıştay 6. Dairesinin 18.12.2014 tarih, 2014/1757 E. 2014/8975 K. sayılı Kararı ve Hukuk Müşavirliğinin konuya ilişkin Mütalaası kapsamında Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Alanı'nda 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu hükümlerinin uygulanması gerektiği, Açıklanan hususlar kapsamında; 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu,

Danıştay 6. Dairesinin 18.12.2014 tarih, 2014/1757E. 2014/8975K. sayılı Kararı ve Hukuk Müşavirliğinin konuya ilişkin Mütalaaları kapsamında Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Alanı'nda plan onama yetkisinin Başkanlığımızda olduğu ve bahsi geçen meri mevzuat hükümleri kapsamında plan onay, dağıtım ve askı süreçlerinin usul yönünden Başkanlığımızca yürütülmesi gerektiği tespit edilmiştir." denilmektedir ve gereği için Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'ne yazılmıştır.

Ek olarak; ilgili meri mevzuat hükümleri uyarınca, bölge planı kararları, nüfus-donatı dengesi, mülkiyet durumları, ulaşım ilişkileri de dikkate alınarak yazımızda bahsedilen hususlar ile birlikte değerlendirilmesi istenmiştir.

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 02.07.2025 tarih ve 1313030 sayılı görüş yazısında; "...Planlama alanı, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 14.12.1974 tarih ve 8172 sayılı sit kararı ile Doğal ve Tarihi Sit Alanı ilan edilmiş ve 18.11.1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ile ekli haritalarda "Boğaziçi Alanı Etkilenme Bölgesi" olarak tanımlanmış olup, yürürlükte olan 15.06.2009 onaylı 1/100.000

ölçekli Çevre Düzeni Planında "Meskun Alanlar ile Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Sınırı" lejantları içinde yer almaktadır. Söz konusu fonksiyonlarla ilgili olarak Plan Uygulama Hükümleri'nde;

"8.4.2.1. Meskun Alanlar: Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıklı olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir." ve "8.4.1.3.5. Boğaziçi Alanı: Boğaziçi Kanunu hükümleri geçerlidir." denilmektedir.

Ayrıca, plan uygulama hükümlerinin 8.2.2. maddesinde; "1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınmaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir" denilmektedir.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2023/310 E. 2024/2247 K. Sayılı 31.12.2024 tarihli kararı ile 30.11.2022 onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptal edilmesi sonrasında bölge, plansız alanda kalmaktadır.

Planlama alanınının 2960 sayılı Boğaziçi Kanununa bağlı Boğaziçi Alanında kalması ve sit alanı olması dolayısıyla, yapılaşma şartlarındaki plan bütünlüğünün sağlanması, koruma-kullanma dengesi ve alanın doğal karakteristiğinin korunması ve plan çalışmalarının, kamu yararı gözetilerek, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer mevzuat çerçevesinde, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda hazırlanmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir." denilmektedir.

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 02.07.2025 tarih ve 1314267 sayılı görüş yazısında; "...İlgi yazıda bahse konu alanı etkileyen; "Müdürlüğümüzce yürütülen Sürdürülebilir Kentsel Ulaşım Planı (SKUP) çalışmaları kapsamında, katılımcı planlama yaklaşımıyla, İstanbul'daki tüm vatandaşlar için kapsayıcı, yenilikçi, çevre dostu, bütünlük hareketlilik ve erişilebilirlik çözümlerinin teşvik edildiği bir ulaşım sistemi amaçlanmaktadır. İstanbul'un ulaşımını, iklim değişikliğine, sosyal ve ekonomik kırılmalara karşı daha dayanıklı hale getirmek, kentin her noktasına erişilebilirliği artırmak ve yaşam kalitesini iyileştirmek hedeflenmektedir.

Bu doğrultuda tarafınızca yapılacak planlama çalışmalarında, Müdürlüğümüzce belirlenen ve yukarıda açıklanan İstanbul ulaşım sistemine ilişkin amaç ve stratejilerin göz önüne alınması, ulaşım sistemi açısından önem taşımaktadır.

A-Bisiklet Yolları

"İstanbul Geneli Bisiklet Yolu Ağı ve Güvenli Bisiklet Parkı Planlanması" çalışması kapsamında ilgi yazıda bahse konu alanı etkileyen Bisiklet Yolları proje çalışmamız bulunmamakta olup, yapılacak planlama çalışmalarında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan 12.12.2019 tarihli Bisiklet Yolları Yönetmeliği'nde Bisiklet Yollarının Genel Esasları Başlıklı İkinci Bölümün 4.Maddesine göre aşağıdaki hususlara uyulması gerekmektedir.

-Plansız alanlar için yeni yapılacak imar planlarında ayrılmış bisiklet yollarına ve bisiklet park istasyonlarına yer verilmesi zorunludur.

-İmar planı bulunmayan yerlerde bu Yönetmelikte belirtilen kırsal bisiklet bantları ve bisiklet patikaları yapılabilir.

-İmar planı bulunan yerlerde; paylaşımlı bisiklet yolları, bisiklet şeritleri ve bisiklet parkurları hariç olmak üzere uygulama imar planı değişikliği yapılmadan bisiklet yolu tesis edilemez.

-Ayrılmış bisiklet yolları, bisiklet otobanları, bisiklet köprü ve tünelleri için imar planında yer ayrılması zorunludur.

-İmar planı revizyonlarında bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan bütününde bisiklet yolları ve bisiklet park istasyonlarına yer verilir."

Planlama alanında Müdürlüğümüz çalışmaları kapsamında mevcut ayrılmış "Beşiktaş Cumhuriyet Caddesi Bisiklet Yolu" projesi bulunmaktadır.

Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, Karanfilköy Mevkii 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı çalışmalarına kapsamında Bisiklet Yolları ve Bisiklet Park Alanlarına ilişkin yürürlükteki Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bisiklet Yolları Yönetmeliği'ndeki standartlara uygun planlama çalışmaları yapılmalıdır.

B-Yaya Yolları

Ulaşımında yürümenin payını arttırmaya yönelik sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda yürünebilirliğin artırılması için; gerekli stratejilerin belirlenmesi ve aynı zamanda katılımcı yerel eylem planları ile

uygulamaya geçilmesi hedeflenmekte olup, Müdürlüğümüz "Yaya Ulaşımı Ana Planı" çalışması kapsamında yayaların daha güvenli-konforlu hareketini sağlamaya yönelik plan ve proje çalışmaları yürütülmektedir.

Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, Karanfilköy Mevkii 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı çalışmaları kapsamında; bölgedeki yaya erişimi ve yürünebilirlik konforu açısından aşağıdaki hususların dikkate alınması gerekmektedir.

-Mevcut yol ağında ve meydanlarda güvenli, engelsiz ve kesintisiz olarak yayaların yürümesini kolaylaştıran, konfor koşullarını arttıran, ulaşım sistemi bütünlüğü içinde diğer ulaşım modlarıyla entegreli güzergâhlardan oluşan çözümlere öncelik verilmelidir.

-Özellikle motorlu araç trafiğinden arındırılmış yaya mekânlarında bisiklet, elektrikli bisiklet, elektrikli skuter kullanıcıları tarafından paylaşımlı kullanım alışkanlığı gelişmektedir. Bu nedenle bisiklet ve elektrikli skuter kullanıcıları için yaya alanları ile kesişmeyen güzergâhlar ve park istasyonları tasarımı dikkate alınmalıdır.

-Meydanlar ve bu meydanlara açılan, yaya yoğunluğunu dağıtıcı özellikli koridorlar niteliğindeki akslar öncelikle yayalaştırılmalıdır.

-Yaya kaldırımı genişliklerine ilişkin TSE Standartlarına uygun planlama çalışmaları yapılmalıdır.

C-Otopark Alanları

İstanbul genelinde yaşanan otopark sorununun çözümünde en önemli konu, otopark alanlarının arazi kullanımı ve ulaşım sistemleri ile bütünlük ve sürdürülebilir nitelikteki imar planları ile birlikte planlanması olup yeni yapılacak plan çalışmalarında;

-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği 4. maddesi (d) bendi gereği, parsel ölçülerinin ve büyüklüklerinin, açık ya da kapalı otoparkını parseli bünyesinde sağlayacak şekilde planlanması esastır.

Bu doğrultuda planlanan tüm fonksiyonlar için otopark ihtiyacı, parseli bünyesinde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği'nde belirtilen minimum otopark miktarları doğrultusunda planlanmalıdır.

-Planlama alanı içinde parsel ölçüleri ve büyüklüğü itibarıyla bünyesinde otopark yapmaya elverişli olmayan parsellerin analiz edilerek, bölge otoparkı ihtiyacı oluşan alanlarda bir teknik ve sosyal altyapı donatısı olarak bölge otoparkı planlanmalıdır.

-Plan kapsamında özel araçların şehir merkezine yönlendirilmemesi amacıyla önerilecek ulaşım türleri entegrasyon noktalarında yürüme mesafesi içerisinde park et-devam et otopark alanları planlanmalıdır.

İlgi yazıya konu Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, Karanfilköy Mevkii 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı çalışmalarına yönelik yukarıda belirtilen standartlar ile birlikte planlama alanında;

• Ulaşım bağlantıları arasındaki kademelenmenin ve yol akslarının devamlılığının sağlanması, çıkmaz yol oluşturulmaması,

• Araç sahipliği ve trafik yükünü arttırıcı nitelikteki düzenlemelerin yapılması durumunda ulaşım altyapısının (yol, otopark vb.) oluşacak olan ihtiyaca cevap verecek şekilde karşılanması,

• "Otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır." şeklinde plan notunun eklenmesi.

• Planlama alanı içerisinde bölgeye hizmet edecek Genel Otopark Alanı planlanması,

• Plan yapım çalışması sürecinde gelecekte ihtiyaç duyulacak yol ağının planlanmasına yönelik olarak bölgedeki parsellerin yol cephelerindeki yapı yaklaşma mesafelerinin yol rezerv alanı olarak değerlendirilmesi ve bu kapsamda

-<17.00m genişliğindeki yollardan minimum 5.00 m.

->17.00m - 25.00m genişliğindeki yollardan minimum 10.00 m.

->25.00m - 40.00m genişliğindeki yollardan minimum 15.00 m.

yapı yaklaşma mesafelerinin bırakılması,

• 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu ile güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren

-Yerleşik Alanlar için;

-Teklif alanın cephe aldığı 15 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 5 m.,

-Teklif alanın cephe aldığı 15 m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 3 m.,

-Gelişme Alanları ve Kentsel Dönüşüm Bölgeleri için;

-Teklif alanın cephe aldığı 20 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 7 m.,

-Teklif alanın cephe aldığı 20 m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 5 m.,

-Konut Dışı Çalışma Alanları için;

-Teklif alanın cephe aldığı imar yollarında minimum 12 m.

çekilerek imar istikametlerinin (köşe kırığı) düzenlenmesi ve bu doğrultuda gerekli yol terklerinin yapılması hususlarının dikkate alınması gerekmekte olup Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, Karanfilköy Mevkii 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı kararları oluşturulup plan paftaları ve plan notları tarafımıza iletilmiş plan tekliflerine ait Müdürlük görüşümüz oluşturulacaktır." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 201.718 m2 büyüklüğündeki planlama alanında 607 adet mesken, 50 adet dükkan olmak üzere 657 birim bulunmaktadır. Bu yapıların 1999 Marmara Depremi öncesi yapılması ve yapıların fiziksel durumunun iyi olmamasından dolayı 2018 yılında 5393 sayılı Belediye Kanunu ile "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilmiştir. 24.05.2021 tarihli 4019 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilanına ilişkin kararın yürürlüğe konulmasına ilişkin karar verilmiş olup bu alanına ilişkin 30.11.2022 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Bu plan, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2023/310 E. 2024/2247 K. Sayılı 31.12.2024 tarihli kararı ile iptal edildiğinden söz konusu alanda imar planlarının yenilenmesi gerekli olmuştur.

Bu kapsamda kurum görüşleri, mahkeme kararında yer alan iptal gerekçeleri ve 2014 tarihli Danıştay Kararı birlikte değerlendirilerek, Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır. Planlama alanında koruma kriterleri doğrultusunda sağlıklı ve erişilebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda ilgili mevzuat ve yönetmeliklere göre hazırlanmış olan imar planları ile planlama alanında yaşayacak nüfusun teknik ve sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılanması amaçlanmıştır ve ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda gerekli teknik ve sosyal donatı alanları oluşturulmuştur. Plan içerisinde ulaşım kademelenmesi mevcut arazi kullanımı ve topografyası dikkate alınarak çözümlenmiştir. Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı için planlanan nüfus 3035 kişidir. " denilerek.

Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi ekte olup, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre görüşülerek karar alınması için Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ilişkin 1/5000-1/1000 ölçekli KANİP-KAUİP değişikliği teklifleri 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
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülناصر ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

Tarık ERDOĞAN
Kentsel Yenileme
Komisyonu Başkanı

Mustafa YASA
Başkan Vekili

Cumhur YILMAZ
Raportör

Tayland OVA
Üye

İsmail ÇARBOĞA
Üye

Yunus MERCANLI
Üye

Şenol ÖKSÜZ
Üye

Şenel SAVCI
Üye



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:
37
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/1091

KONUNUN ÖZÜ: Beşiktaş İlçesi Maçka Parkına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/09/2025 gün ve 2025/ sayılı yazısında;

İlgi: a) 26.02.2020 tarihli ve 305061 sayılı Başkanlık Oluru.

b) 02.04.2020 tarihli ve 421622 sayılı kurum görüş yazımız.

c) 28.02.2023 tarihli ve 310489 sayılı kurum görüş yazımız.

ç) 09.11.2023 tarihli ve 1804205 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

d) 02.01.2024 tarihli ve 2111644 sayılı Başkanlık Oluru.

e) 08.01.2024 tarihli ve 40316 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

f) Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2024 tarihli ve 994 sayılı Kararı.

g) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarihli ve 1566 sayılı Kararı.

ğ) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarihli ve 1567 sayılı Kararı.

h) 24.03.2025 tarihli ve 559732 sayılı yazımız.

ı) İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 16.05.2025 tarihli ve 985666 sayılı yazısı.

i) 16.06.2025 tarihli ve 1182632 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

j) Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarihli ve 690 sayılı Kararı.

k) 28.07.2025 tarihli ve 1491895 sayılı yazımız.

l) İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 16.07.2025 tarihli ve 6749363 sayılı yazısı.

Planlama alanı, 29.12.2003 onay tarihli 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Nazım İmar Planı, 24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı, 16.04.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevreleri Revizyon Nazım İmar Planı ile 08.02.2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevreleri Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta iken; İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 11.04.2007 tarih ve 959 sayılı Kurul Kararı ile sit alanı ilan edilen "Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı" ile 23.11.2018 tarih ve 6888 sayılı Kurul Kararı ile tarihi ve kentsel sit alanı ilan edilen ardından 14.10.2021 tarih ve 9753 sayılı Kurul Kararı ile tarihi statüsü kaldırılan "Şişli Kentsel Sit Alanı" ilanları ile bölgedeki plan uygulaması durdurulmuştur.

Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı için İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 17.10.2019 tarih ve 7885 sayılı Kurul kararı ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiş ve belirlenen geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının süresi 13.05.2022 tarih ve 10738 sayılı karar ile 06.05.2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

Şişli Kentsel Sit Alanı için İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 23.11.2018 tarih ve 6888 sayılı Kurul kararı ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiş ve belirlenen geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının süresi 09.08.2024 tarih ve 14033 sayılı karar ile 09.08.2025 tarihine kadar uzatılmıştır.

Bu doğrultuda Şişli İlçesi bütününde alınan ilgi (a) Başkanlık Oluru doğrultusunda Şişli İlçesi 1/5000 ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ve Pangaltı Maçka Mevkileri Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.

İlgi (a) Başkanlık Oluru doğrultusunda çalışmalarına başlanan, ilgi (b) ile ilgi (c) yazılarımızla talep edilen kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ve Pangaltı Maçka Mevkileri Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi ve açıklama raporu ilgi (ç) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir.

1/5000 ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ve Pangaltı Maçka Mevkileri Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi sınırları içerisinde farklı 2 ilçe sınırlarında kalan Maçka Demokrasi Parkının bütüncül tasarlanabilmesi için 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı yapma gerekliliği doğmuştur. Bu kapsamda ilgi (d) Başkanlık Oluru doğrultusunda Şişli ve Beşiktaş İlçeleri Maçka Parkına

İlişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmış olup ilgi (e) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, ilgi (f) Meclis Kararı ile aynen uygun görülmüştür.

Ardından ilgi (ç) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen 1/5000 ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ile Pangaltı Maçka Mevkileri Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi, ilgi (f) Meclis Kararı alınan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırını kapsayacak şekilde ayrılarak; 3194, 2863 ve 5216 sayılı yasa ve ilgili yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve ilgi (g) Meclis Kararı ile aynen uygun görülmüştür.

İlgi (ç) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen 1/5000 ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ile Pangaltı Maçka Mevkileri Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifinin Maçka Demokrasi Parkı dışında kalan kısmı ilgi (ğ) Meclis Kararı ile yeniden değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iade edilmiştir.

İlgi (g) Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile eki Şişli ve Beşiktaş İlçeleri Maçka Parkına İlişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi plan paftaları ve plan açıklama raporu ilgi (h) yazımız ile 2863-3386-5226 sayılı yasalar gereğince değerlendirilerek konuya ilişkin karar alınmak üzere İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmiştir.

İlgi (ı) yazı ile "Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanına ilişkin hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na, Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'e ve Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesi'ne ve ilgili mevzuata göre eksikliklerin giderilmesi gerektiğinden.." denilerek 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı nazım ve uygulama imar plan teklifleri Müdürlüğümüze iade edilmiştir. Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanının bütüncül planlanması doğrultusunda ilgi (ı) yazıda belirtilen hususlar dikkate alınarak tekrar 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanmış, ilgi (i) Başkanlık Makamı yazımız ile karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup ilgi (j) meclis kararı ile aynen uygun değerlendirilmiştir.

İlgi (j) Meclis Kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifimiz, ilgi (k) yazımızla karar alınmak üzere İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir.

İlgi (k) yazımız neticesinde tarafımıza iletilen ilgi (l) yazı ile "İstanbul 3 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görev ve yetki alanı "Beşiktaş, Sarıyer, Kağıthane ilçeleri" olarak düzenlenmiş olup iletilen planda Beşiktaş ilçesi idari sınırları içerisinde kalan 767 ada 6 ve 7 parseller; 780 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller; 768 ada 12 parsel; 1795 ada 2 parsel İstanbul III Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun yetki ve görev alanında kaldığından bu parsel ve alanlara yönelik taleplerin İstanbul III Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmesi gerektiği," denildiği, ancak, Beşiktaş ilçesi idari sınırları içerisinde kalan 767 ada 6 ve 7 parseller; 780 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller; 768 ada 12 parsel; 1795 ada 2 parselin Başkanlığımız coğrafi bilgi sistemi veri tabanında yapılan incelemede, herhangi bir sit sınırı içerisinde yer almadığı anlaşılmış olup, bu kapsamda, Beşiktaş ilçe sınırı içerisinde yer alan bahsi geçen parselleri kapsayacak şekilde 1/5000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Maçka Parkına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır" denilerek.

İlgi (d) Başkanlık Oluru ile çalışmalarına başlanan ilgili kurumlardan alınan kurum ve kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Maçka Parkına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, yazımız ekinde iletilmekte olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Beşiktaş İlçesi, Maçka Parkına İlişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği 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
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülner ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

BEŞİKTAŞ İLÇESİ MAÇKA PARKINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

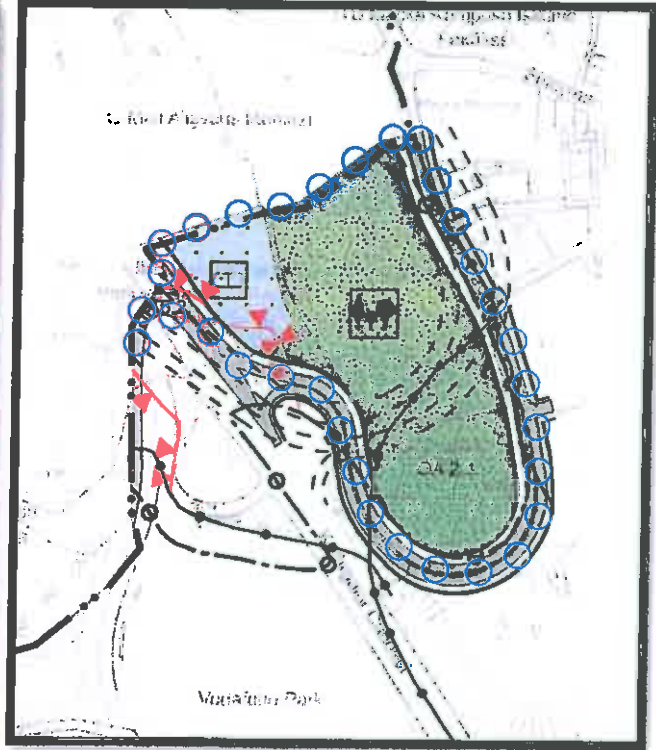
Yüzölçümü: 4.8 ha

Mülkiyet: İBB , Diğer Hisseli İBB ve tescil
harici alan

PLANLAMA ALANI

PLANLAMA ALANI HAVA FOTOĞRAFI

1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN TEKLİFİ



TEKLİF:

02.01.2024 tarihli ve 2111644 sayılı Başkanlık Oluru ile çalışmalarına başlanan ilgili kurumlardan alınan kurum ve kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları kapsamında ve İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 02.01.2024 tarihli ve 6749363 sayılı yazısı doğrultusunda, Beşiktaş ilçesi idari sınırları içerisinde yer alan 767 ada 6 ve 7 parseller; 780 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller; 768 ada 12 parsel; 1795 ada 2 parseli kapsayacak şekilde hazırlanan 1/5000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Maçka Parkına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde yer almakta olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

Rapor No:
38
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/1092

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

KONUNUN ÖZÜ: Beşiktaş İlçesi Maçka Parkına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/09/2025 gün ve 2025/ sayılı yazısında;

İlgi: a) 26.02.2020 tarihli ve 305061 sayılı Başkanlık Oluru.

b) 02.04.2020 tarihli ve 421622 sayılı kurum görüş yazımız.

c) 28.02.2022 tarihli ve 310489 sayılı kurum görüş yazımız.

ç) 09.11.2023 tarihli ve 1804205 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

d) 02.01.2024 tarihli ve 2111644 sayılı Başkanlık Oluru.

e) 08.01.2024 tarihli ve 40316 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

f) Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2024 tarihli ve 994 sayılı Kararı.

g) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarihli ve 1566 sayılı Kararı.

ğ) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarihli ve 1567 sayılı Kararı.

h) 24.03.2025 tarihli ve 559732 sayılı yazımız.

ı) 24.03.2025 tarihli ve 559933 sayılı yazımız.

i) İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16.05.2025 tarihli ve 985666 sayılı yazısı.

j) 16.06.2025 tarihli ve 1189344 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

k) Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarihli ve 693 sayılı Kararı.

l) 28.07.2025 tarihli ve 1491989 sayılı yazımız.

m) İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16.05.2025 tarihli ve 6749363 sayılı yazısı.

Planlama alanı; 29.12.2003 onay tarihli 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Nazım İmar Planı, 24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı, 16.04.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevreleri Revizyon Nazım İmar Planı ile 08.02.2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevreleri Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta iken; İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.04.2007 tarih ve 959 sayılı Kurul Kararı ile sit alanı ilan edilen "Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı" ile 23.11.2018 tarih ve 6888 sayılı Kurul Kararı ile tarihi ve kentsel sit alanı ilan edilen ardından 14.10.2021 tarih ve 9753 sayılı Kurul Kararı ile tarihi statüsü kaldırılan "Şişli Kentsel Sit Alanı" ilanları ile bölgedeki plan uygulaması durdurulmuştur.

Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı için İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.10.2019 tarih ve 7885 sayılı Kurul kararı ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiş ve belirlenen geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının süresi 13.05.2022 tarih ve 10738 sayılı karar ile 06.05.2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

Şişli Kentsel Sit Alanı için İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.11.2018 tarih ve 6888 sayılı Kurul kararı ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiş ve belirlenen geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının süresi 09.08.2024 tarih ve 14033 sayılı karar ile 09.08.2025 tarihine kadar uzatılmıştır.

Bu doğrultuda Şişli İlçesi bütününde alınan ilgi (a) Başkanlık Oluru doğrultusunda Şişli İlçesi 1/5000 ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ve Pangaltı Maçka Mevkileri Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.

İlgi (a) Başkanlık Oluru doğrultusunda çalışmalarına başlanan, ilgi (b) ile ilgi (c) yazılarımızla talep edilen kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ve

Pangaltı Maçka Mevkileri Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi ve açıklama raporu ilgi (ç) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir.

1/5000 ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ve Pangaltı Maçka Mevkileri Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi sınırları içerisinde farklı 2 ilçe sınırlarında kalan Maçka Demokrasi Parkının bütüncül tasarlanabilmesi için 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı yapma gerekliliği doğmuştur. Bu kapsamda ilgi (d) Başkanlık Oluru doğrultusunda Şişli ve Beşiktaş İlçeleri Maçka Parkına İlişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmış olup ilgi (e) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, ilgi (f) Meclis Kararı ile aynen uygun görülmüştür.

Ardından ilgi (ç) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen 1/5000 ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ile Pangaltı Maçka Mevkileri Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi, ilgi (f) Meclis Kararı alınan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarını kapsayacak şekilde ayrılarak; 3194, 2863 ve 5216 sayılı yasa ve ilgili yönetmelikler kapsamında değerlendirilmesi ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ilgi (g) Meclis Kararı ile aynen uygun görülmüştür.

İlgi (ç) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen 1/5000 ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ile Pangaltı Maçka Mevkileri Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifinin Maçka Demokrasi Parkı dışında kalan kısmı ilgi (ğ) Meclis Kararı ile yeniden değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iade edilmiştir.

İlgi (g) Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile eki Şişli ve Beşiktaş İlçeleri Maçka Parkına İlişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi plan paftaları ve plan açıklama raporu ilgi (h) yazımız ile 2863-3386-5226 sayılı yasalar gereğince değerlendirilerek konuya ilişkin karar alınmak üzere İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir.

İlgi (g) Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile eki Şişli ve Beşiktaş İlçeleri Maçka Parkına İlişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi plan paftaları ve plan açıklama raporu ilgi (h) yazımız ile 2863-3386-5226 sayılı yasalar gereğince değerlendirilerek konuya ilişkin karar alınmak üzere İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir.

İlgi (f) Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile eki Şişli ve Beşiktaş İlçeleri Maçka Parkına İlişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi plan paftaları ve plan açıklama raporu ise ilgi (i) yazımız ile 2863-3386-5226 sayılı yasalar gereğince değerlendirilerek konuya ilişkin karar alınmak üzere İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir.

İlgi (i) yazı ile "Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanına ilişkin hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na, Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'e ve Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesi'ne ve ilgili mevzuata göre eksikliklerin giderilmesi gerektiğinden.." denilerek 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı nazım ve uygulama imar plan teklifleri Müdürlüğümüze iade edilmiştir. Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanının bütüncül planlanması doğrultusunda ilgi (i) yazıda belirtilen hususlar dikkate alınarak tekrar 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hazırlanmış, ilgi (j) Başkanlık Makamı yazımız ile karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup ilgi (k) meclis kararı ile aynen uygun değerlendirilmiştir.

İlgi (k) Meclis Kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifimiz, ilgi (l) yazımızla karar alınmak üzere İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir.

İlgi (l) yazımız neticesinde tarafımıza iletilen ilgi (m) yazı ile "İstanbul 3 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görev ve yetki alanı "Beşiktaş, Sarıyer, Kağıthane ilçeleri" olarak düzenlenmiş olup iletilen planda Beşiktaş ilçesi idari sınırları içerisinde kalan 767 ada 6 ve 7 parseller; 780 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller; 768 ada 12 parsel; 1795 ada 2 parsel İstanbul III Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun yetki ve görev alanında kaldığından bu parsel ve alanlara yönelik taleplerin İstanbul III Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmesi gerektiği," denildiği, ancak, Beşiktaş ilçesi idari sınırları içerisinde kalan 767 ada 6 ve 7 parseller; 780 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller; 768 ada 12 parsel; 1795 ada 2 parselin Başkanlığımız coğrafi bilgi sistemi veri tabanında yapılan incelemede, herhangi bir sit sınırı içerisinde yer almadığı anlaşılmış olup, bu kapsamda, Beşiktaş ilçe sınırı içerisinde yer alan bahsi geçen parselleri kapsayacak şekilde 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Maçka Parkına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır" denilerek.

İlgi (d) Başkanlık Oluru ile çalışmalarına başlanan ilgili kurumlardan alınan kurum ve kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Maçka Parkına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, yazımız ekinde iletilmekte olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Beşiktaş İlçesi, Maçka Parkına İlişkin 1/1000 ölçekli UİP değişikliği 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
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülner ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

BEŞİKTAS İLÇESİ MAÇKA PARKINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DE-
ĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

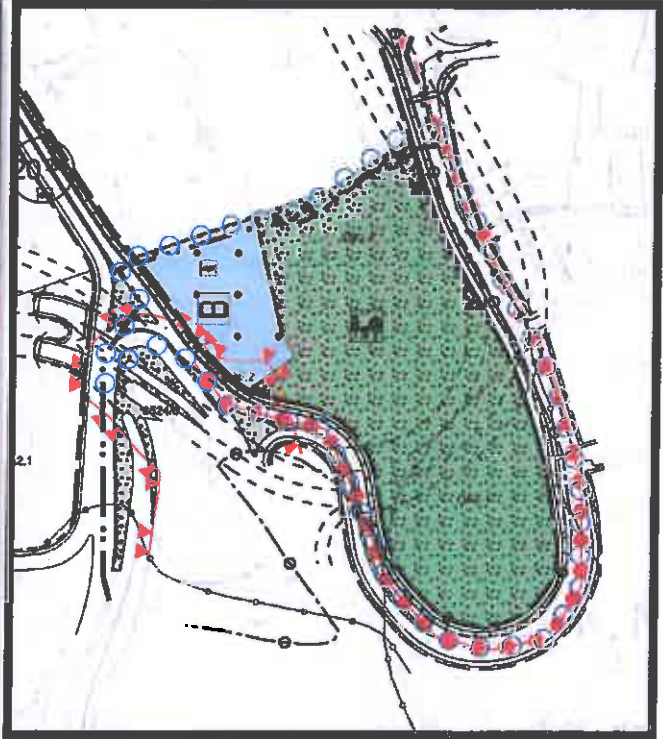
Yüzölçümü: 4.8 ha

**Mülkiyet: İBB , Diğer Hisseli İBB ve tescil
harici alan**

PLANLAMA ALANI

PLANLAMA ALANI HAVA FOTOĞRAFI

1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN TEKLİFİ



TEKLİF:

02.01.2024 tarihli ve 2111644 sayılı Başkanlık Oluru ile çalışmalarına başlanan ilgili kurumlardan alınan kurum ve kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları kapsamında ve İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün bila tarihli ve 6749363 sayılı yazısı doğrultusunda, Beşiktaş ilçesi idari sınırları içerisinde yer alan 767 ada 6 ve 7 parseller; 780 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller; 768 ada 12 parsel; 1795 ada 2 parseli kapsayacak şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Maçka Parkına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde yer almakta olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

Rapor No:
39
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/1047

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

KONUNUN ÖZÜ: 15.03.2025 t.t.li 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine Yapılan İtirazlar Sonucu Oluşan 1/1000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği Teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/09/2025 gün ve 2025/1262173 sayılı yazısında;

İlgi: a) 25.06.2025 tarih, E.2547551 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 08.05.2025 tarih, 56 ve 57 sayılı İlçe Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği teklifi.

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

TEKLİF: Beylikdüzü ilçesi, 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine plan askı süresi içerisinde komşu parsel ile anlaşamama ya da komşu parselinde yeni yapı bulunması gibi nedenlerle tevhit şartının sağlanamaması ve meri plan notu ile ilave verilen kat adedini TAKS:0.60 şartlarında kullanamayan parsellere yönelik yapılan itirazların Beylikdüzü Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih, 56 ve 57 sayılı kararları ile uygun bulunması neticesinde 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinde bulunan "İlçe bütününde deprem dayanıklı yapılar oluşturmak, yapıların depreme karşı dayanımını arttırmak amacıyla aşağıdaki hükümler uygulanacaktır." başlığının 8. maddesinde yer alan "...3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parseller, komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir." hükmündeki TAKS:0.60 yapılaşma şartının TAKS:0.50 olarak, "dahi" ve "komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde" ifadelerinin iptal edilerek "...3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir." şeklinde düzenlemesine ilişkin Beylikdüzü Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğüne hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi 3194 ve 5216 sayılı yasaların ilgili maddelerine göre gereği için ilgi (a) yazı ile Başkanlığımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MERİ PLANLARDAKİ DURUM: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği teklifi,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yönünden; 08.08.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Gürpınar Nazım İmar Planı ve 20.04.2011-16.08.2011-13.01.2023-30.11.2023 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Plan Notu Değişiklikleri kapsamında, (Ek-2)

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yönünden; 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı ve 14.07.2012-28.09.2015-15.01.2016-26.02.2018-19.06.2018-12.11.2021-29.11.2021-15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Plan Notu Değişiklikleri kapsamında kalmaktadır. (Ek-3)

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (a) yazı eki 08.05.2025 tarih, 56 ve 57 sayılı İlçe Meclis Kararı ile;

"15.03.2025 t'tli Gürpınar 1. Etap UİP Genel Plan Notu Değişikliğine ilişkin yapılan, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.04.2025 tarih 2497484 sayılı yazısı ve eki 25.04.2025 tarih 2495474-2495511-2495467 sayılı itiraz dilekçeleri ile 30.04.2025 tarih 2499148 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısı eki 30.04.2025 tarih 2498722-2498773-2498721-2498696-2498803-2498713-2498703-2498813-2498802-2498822 sayılı itiraz dilekçeleri ile yapılan itirazlar incelenmiş olup; itiraza konu maddelerin aynı olduğu görüldüğünden birlikte değerlendirilerek, 15.03.2025 t'tli Gürpınar 1. Etap UİP Genel Plan Notu Değişikliğinin Kentsel Dayanıklılığa ilişkin eklenen 8. Maddesindeki 'Taks:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parseller, komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde' ifadesinin iptal edilerek 'Taks:0.50 şartlarında kullanamayan parseller' olarak düzenlenmesiyle '8. Kentsel dönüşüm kapsamında yıkılmış/yıkılıp yeniden yapılacak olan yapılarda; 3. Maddede hesaba katılan Taks alanını geçmemesi kaydıyla planda verilen haklar ile ortaya çıkan kat adedi 1 kat artırılabilir. 3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını Taks:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir.' olacak şekilde itirazların kabulü ... oy birliği ile uygun görülmüştür" şeklindeki 06.02.2025 tarih ve 2025/08 sayılı İmar Komisyon raporunun oy birliği ile kabul edildiği görülmektedir. (Ek-4)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: Dosyasında yapılan incelemede; itiraza konu 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ilişkin tarafımıza iletilen herhangi bir kurum ve kuruluş görüşünün bulunmadığı görülmekte olup, ilgi (a) yazı eki itirazlar sonucu oluşan

1/1000 ölçekli plan notu değişikliği teklifine ilişkin de herhangi bir kurum ve kuruluş görüşünün bulunmadığı görülmektedir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgili (a) yazı eki teklif 1/1000 ölçekli plan notu değişikliğine ilişkin plan açıklama raporu bulunmamasıyla birlikte, 08.05.2025 tarih, 56 ve 57 sayılı Beylikdüzü Belediye Meclis Kararları incelendiğinde; 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin "İlçe bütününde deprem dayanıklı yapılar oluşturmak, yapıların depreme karşı dayanımını arttırmak amacıyla aşağıdaki hükümler uygulanacaktır." başlığı altındaki 8. maddesinde bulunan tevhit şartının, yan parsel ile anlaşamama ya da yan parselinde yeni yapı bulunması gibi nedenlerle birçok parselde anlaşmanın sağlanamadığı gerekçesi ile yapılan itirazlar kapsamında tevhit şartının kaldırıldığı,

Yine 8. maddesinde bulunan emsal hakkını TAKS:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parsellere ilişkin Taks:0.60 şartının taban alanını arttırdığı, bahçe mesafelerini ve güneşlenmeyi azaltacağı ve mahremiyeti ortadan kaldıracacağı gerekçeleri ile yapılan itirazlar kapsamında TAKS değerinin 0.50 olarak düzenlendiği görülmektedir.

TEKLİF PLAN NOTLARI: İlgili (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifinin; Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2025 tarih, 343 sayılı kararı ile onaylanan 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ait G21A03B4C rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı,

Kentsel dönüşüm kapsamında "İlçe bütününde deprem dayanıklı yapılar oluşturmak, yapıların depreme karşı dayanımını arttırmak amacıyla aşağıdaki hükümler uygulanacaktır" şeklindeki başlık altında 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği ile ilave edilen:

"8. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yıkılmış/Yıkılıp Yeniden Yapılacak Olan Yapılarda; 3. maddede hesaba katılan TAKS alanını geçmemesi kaydıyla planda verilen haklar ile ortaya çıkan kat adedi 1 kat artırılabilir. 3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parseller, komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da artırılabilir" şeklindeki plan notundaki "Taks:0.60" ifadesinin iptal edilerek yerine "Taks:0.50" ifadesinin getirildiği, "dahi" ve "komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde" ifadelerinin ise iptal edildiği,

Yapılan düzenleme ile 8 no.lu maddenin: "3. maddede hesaba katılan TAKS alanını geçmemesi kaydıyla planda verilen haklar ile ortaya çıkan kat adedi 1 kat artırılabilir. 3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da artırılabilir." şeklinde düzenlendiği görülmektedir. (Ek-5)

DEĞERLENDİRME: Beylikdüzü ilçesi, 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine plan askı süresi içerisinde komşu parsel ile anlaşamama ya da komşu parselinde yeni yapı bulunması gibi nedenlerle tevhit şartının sağlanamaması ve meri plan notu ile ilave verilen kat adedini TAKS:0.60 şartlarında kullanamayan parsellere yönelik yapılan itirazların Beylikdüzü Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih, 56 ve 57 sayılı kararları ile uygun bulunması neticesinde 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinde bulunan "İlçe bütününde deprem dayanıklı yapılar oluşturmak, yapıların depreme karşı dayanımını arttırmak amacıyla aşağıdaki hükümler uygulanacaktır." başlığının 8. maddesinde yer alan "...3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parseller, komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da artırılabilir." hükmündeki TAKS:0.60 yapılaşma şartının TAKS:0.50 olarak, "dahi" ve "komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde" ifadelerinin iptal edilerek "...3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da artırılabilir." şeklinde düzenlemesine ilişkin Beylikdüzü Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi 3194 ve 5216 sayılı yasaların ilgili maddelerine göre gereği için ilgili (a) yazı ile Başkanlığımıza iletilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

Beylikdüzü ilçesi genelinde plan notlarında genel bir revizyona gidilmesi doğrultusunda yapılan çalışmalar neticesinde 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planına ait zaman içerisinde değişen yönetmeliklere uyumsuz hale gelen, mahkeme kararları ya da plan değişiklikleri nedeniyle hükümsüz kalan, imar planlarının farklı tarihlerde yürürlüğe girmesinden dolayı uyumsuz kalan plan notlarının düzenlenmesi ile kentsel dayanıklılık ve deprem dayanıklı yapılar oluşturmaya yönelik plan notları eklenmesine ilişkin Beylikdüzü Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifinin 26.12.2024 tarih, E.2397069 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 05.12.2024 tarih, 107 sayılı İlçe Meclis kararı ile uygun bulunarak gereği için tarafımıza iletilmiştir.

Söz konusu plan notu değişikliği teklifinin değerlendirilerek karar alınmak üzere 10.03.2025 tarih, 2025/31703 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği,

13.03.2025 tarih, 343 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen 1/1000 ölçekli plan notu paftaları ile plan açıklama raporlarının 15.03.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı ve 08.04.2025 tarih, 2025.700651 sayılı dağıtımli yazımız ile askı ve ilan işlemleri için Beylikdüzü Belediye Başkanlığına iletildiği, söz konusu plan notu değişikliğinin 10.04.2025-09.05.2025 tarihleri arasında İlçe Belediyesince askıya çıkarıldığı, askı süresi içinde yapılan başvuruların değerlendirilmesi sonucu alınan İlçe Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih, 56 ve 57 sayılı kararlarında yapılan incelemede;

15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin "İlçe bütününde deprem dayanıklı yapılar oluşturmak, yapıların depreme karşı dayanımını arttırmak amacıyla aşağıdaki hükümler uygulanacaktır." başlığı altındaki 8. maddesinde bulunan tevhit şartının, yan parseli ile anlaşamama ya da yan parselinde yeni yapı bulunması gibi nedenlerle birçok parselde sağlanamadığından bahisle söz konusu tevhit şartının kaldırılmasına ve

Yine 8. maddesinde bulunan inşaat hakkını TAKS:0.60 şartlarında kullanamayanlara bir kat artış verilmesi ile taban alanlarının artacağı, bahçe mesafelerinin azalacağı dolayısıyla güneşlenmenin azalacağı ve mahremiyetin ortadan kalkacağı belirtilerek söz konusu TAKS değerinin 0.50 olarak düzenlenmesine yönelik itirazların yapıldığı,

İlgi (a) yazı ekinde iletilen İlçe Meclis kararı ile; "8. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yıkılmış/Yıkılıp Yeniden Yapılacak Olan Yapılarda; 3. maddede hesaba katılan TAKS alanını geçmemesi kaydıyla planda verilen haklar ile ortaya çıkan kat adedi 1 kat arttırabilir. 3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parseller, komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir." şeklindeki plan notundaki "Taks:0.60" ifadesinin iptal edilerek yerine "Taks:0.50" ifadesinin getirildiği, "dahi" ve "komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde" ifadelerinin ise iptal edildiği,

Yapılan düzenleme ile 8 no.lu maddenin: "3. maddede hesaba katılan TAKS alanını geçmemesi kaydıyla planda verilen haklar ile ortaya çıkan kat adedi 1 kat arttırabilir. 3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir." şeklinde düzenlendiği,

Söz konusu plan notu değişikliği teklifi her ne kadar itiraz sonucu hazırlanmış olsa da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planlarına Dair Esaslar başlıklı 21. maddesinde imar planlarının hazırlanmasına ilişkin temel esasların "İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır." olarak tanımlandığı görülmekle birlikte, 9. maddesinin 1. fıkrasındaki "Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır." şeklindeki ve 4. Fıkrasındaki "Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur." şeklindeki hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8 maddesindeki "(Ek:14/2/2020-7221/12 md.) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur." şeklindeki hüküm gereği teklif dosyasında plan açıklama raporu yer almadığından teklifin ilgili hükümlere aykırı nitelik taşıdığı,

Teklif plan notunda; "...3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir." denildiği, Taks:0.50 şartlarında dahi emsal hakkını kullanamayan parsellerde ilave 1 katın daha olabileceği, meri 1/5000 ölçekli planda 100 ki/ha yoğunluk bölgelerinde belirlenen 2 kat değerinin 4 kata kadar çıkabileceği, kentsel dönüşüm kapsamında yapılacak düzenlemeler ile emsal hakkının aşılmaması kaydıyla bölge genelinde yeni yükseklik kararlarının oluşabileceği, bu durumun meri plan bütünlüğünü bozacağı ve düzensiz bir yapılaşmaya yol açacağı,

İtiraz sonucu oluşan ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli plan notu değişikliğinin; komşu parsel ya da ada bütününde tevhit şartının sağlanamadığı durumlar için birleşmelerden kaynaklanan sorunların giderilmesine yönelik olduğu, her ne kadar uygulamada sorunların giderilmesine yönelik olduğu görülse de teklifin kentsel dönüşüm kapsamında parsel bazında bina yenilenmesinden öteye geçemeyeceği,

Sonuç olarak; teklifin 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği plan kararlarını ve meri plana esas toplam inşaat alanını değiştirici nitelikte olmadığı görülmekle birlikte, tevhit şartının kaldırılarak Taks:0.60 değerinin de bu kapsamda Taks:0.50 olarak düzenlenmesinin taks oranını azaltıcı, bahçe mesafelerini arttırıcı olduğu ancak her ne kadar kentsel dönüşümü amaç edinerek hazırlandığı belirtilse de, ilçe genelinde karşılaşılan kentsel dönüşüme yönelik imar sorunlarının çözümü için parsel bazında ve plan notu bazında değişiklik yoluna gidilmek istenmesinin, üst ölçek ve alt ölçek ilişkisi

kurulmayan, plan bütünlüğünü bozan, taleplere göre şekillenen, meri mevzuat hükümlerine ve plan hiyerarşisine aykırı plan sürecinin oluşmasına neden olacağı değerlendirilmektedir. ” denilerek.

İlgi (a) yazı eki 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği plan notlarının bir kısmında yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği teklifi yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Beylikdüzü İlçesi, 15.03.2025 onanlı Gürpınar 1. Etap'a ilişkin 1/1000 ölçekli UİP notu değişikliğine yapılan itirazlar sonucu oluşan 1/1000 ölçekli Plan notu değişikliği teklifi incelenmiş olup; 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

15.03.2025 T.T.Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, GÜRPINAR 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE YAPILAN İTİRAZLAR SONUCU OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
TEKLİFİ
(UİP-341096529) (2025/1262173)



TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

8. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YIKILMIŞ/YIKILIP YENİDEN YAPILACAK OLAN YAPILARDA; 3. MADDEDE HESABA KATILAN TAKS ALANINI GEÇMEMESİ KAYDIYLA PLANDA VERİLEN HAKLAR İLE ORTAYA ÇIKAN KAT ADEDİ 1 KAT ARTTIRABİLİR. 3. MADDE DOĞRULTUSUNDA HESAPLANAN EMSAL HAKKINI ~~TAKS:0.60 TAKS:0.50~~ ŞARTLARINDA ~~DAHI KULLANAMAYAN PARSELLER KOMŞU PARSEL VEYA ADA BÜTÜNÜNDE TEVHİT OLMASI HALİNDE~~ HESAPLANAN EMSAL HAKKI AŞILMAMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNİ 1 KAT DAHA DA ARTTIRABİLİR.

DEĞERLENDİRME:

- İtiraz sonucu oluşan 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği ile; Taks:0.50 şartlarında dahi emsal hakkını kullanamayan parsellerde ilave 1 katın daha olabileceği, meri 1/5000 ölçekli planda 100 ki/ha yoğunluk bölgelerinde belirlenen 2 kat değerinin 4 kata kadar çıkabileceği,
- Plan notu değişikliğinin; komşu parsel ya da ada bütününde tevhit şartının sağlanamadığı durumlar için birleşmelerden kaynaklanan sorunların giderilmesine yönelik olduğu, her ne kadar uygulamada sorunların giderilmesine yönelik olduğu görülse de teklifin kentsel dönüşüm kapsamında parsel bazında bina yenilenmesinden öteye geçemeyeceği,
- Sonuç olarak; teklifin 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği plan kararlarını ve meri plana esas toplam inşaat alanını değiştirici nitelikte olmadığı görülmekle birlikte, tevhit şartının kaldırılarak Taks:0.60 değerinin de bu kapsamda Taks:0.50 olarak düzenlenmesinin taks oranını azaltıcı, bahçe mesafelerini artırıcı olduğu ancak her ne kadar kentsel dönüşümü amaç edinerek hazırlandığı belirtilse de, ilçe genelinde karşılaşılan kentsel dönüşümüne yönelik imar sorunlarının çözümü için parsel bazında ve plan notu bazında değişiklik yoluna gidilmek istenmesinin, üst ölçek ve alt ölçek ilişkisi kurulmayan, plan bütünlüğünü bozan, taleplere göre şekillenen, meri mevzuat hükümlerine ve plan hiyerarşisine aykırı plan sürecinin oluşmasına neden olacağı değerlendirilmektedir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:
40
Tarih:
16.10.2025
Dosya No:
2025/1048

KONUNUN ÖZÜ: 15.03.2025 t.t.li 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine Yapılan İtirazlar Sonucu Oluşan 1/1000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği Teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/09/2025 gün ve 2025/1262347 sayılı yazısında;

İlgi: a) 25.06.2025 tarih, E.2547586 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 08.05.2025 tarih, 58 ve 59 sayılı İlçe Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği teklifi.

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

TEKLİF: Beylikdüzü ilçesi, 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine plan askı süresi içerisinde komşu parsel ile anlaşamama ya da komşu parselinde yeni yapı bulunması gibi nedenlerle tevhit şartının sağlanamaması ve meri plan notu ile ilave verilen kat adedini TAKS:0.60 şartlarında kullanamayan parsellere yönelik yapılan itirazların Beylikdüzü Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih, 58 ve 59 sayılı kararları ile uygun bulunması neticesinde 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinde bulunan "İlçe bütününde deprem dayanıklı yapılar oluşturmak, yapıların depreme karşı dayanımını arttırmak amacıyla aşağıdaki hükümler uygulanacaktır." başlığının 8. maddesinde yer alan "...3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parseller, komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir." hükmündeki TAKS:0.60 yapılaşma şartının TAKS:0.50 olarak, "dahi" ve "komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde" ifadelerinin iptal edilerek "...3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir" şeklinde düzenlenmesine ilişkin Beylikdüzü Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi 3194 ve 5216 sayılı yasaların ilgili maddelerine göre gereği için ilgi (a) yazı ile Başkanlığımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MERİ PLANLARDAKİ DURUM: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği teklifi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yönünden; 08.08.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Gürpınar Nazım İmar Planı ve 20.04.2011-16.08.2011-13.01.2023-30.11.2023 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Plan Notu Değişiklikleri kapsamında, (Ek-2)

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yönünden; 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı ve 28.09.2015-15.01.2016-26.02.2018-17.05.2018-16.02.2021-12.11.2021-29.11.2021-15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Plan Notu Değişiklikleri kapsamında kalmaktadır. (Ek-3)

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (a) yazı eki 08.05.2025 tarih, 58 ve 59 sayılı İlçe Meclis Kararı ile;

"15.03.2025 t'tli Gürpınar 2. Etap UİP Genel Plan Notu Değişikliğine ilişkin yapılan, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 30.04.2025 tarih 2498176 sayılı yazısı ve eki 25.04.2025 tarih 2495474-2495511-2495467 sayılı itiraz dilekçeleri ile 30.04.2025 tarih 2499283 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısı eki 30.04.2025 tarih 2498722-2498773-2498721-2498696-2498803-2498713-2498703-2498813-2498802-2498822 sayılı itiraz dilekçeleri ile yapılan itirazlar incelenmiş olup; itiraza konu maddelerin aynı olduğu görüldüğünden birlikte değerlendirilerek, 15.03.2025 t'tli Gürpınar 2. Etap UİP Genel Plan Notu Değişikliğinin Kentsel Dayanıklılığa ilişkin eklenen 8. Maddesindeki 'Taks:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parseller, komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde' ifadesinin iptal edilerek 'Taks:0.50 şartlarında kullanamayan parseller' olarak düzenlenmesiyle '8. Kentsel dönüşüm kapsamında yıkılmış/yıkılıp yeniden yapılacak olan yapılarda; 3. Maddede hesaba katılan Taks alanını geçmemesi kaydıyla planda verilen haklar ile ortaya çıkan kat adedi 1 kat, 17.05.2018 t'tli plan notundan faydalanan parsellerde 2 kat arttırılabilir. 3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını Taks:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir. 17.05.2018 t'tli plan notundan faydalanan parsellerde; bu plan notları ile hesaplanan iskana konu inşaat alanı, kentsel dönüşüme giren yapının yapı ruhsatında, yapı tadilat ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinden herhangi birinde yer alan iskana konu inşaat alanının iki katını geçemez.' olacak şekilde itirazların kabulü ... oy birliği ile uygun görülmüştür" şeklindeki 06.02.2025 tarih ve 2025/09 sayılı İmar Komisyon raporunun oy birliği ile kabul edildiği görülmektedir. (Ek-4)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: Dosyasında yapılan incelemede; itiraza konu 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ilişkin tarafımıza iletilen herhangi bir kurum ve kuruluş görüşünün bulunmadığı görülmekte olup, ilgi (a) yazı eki itirazlar sonucu oluşan 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği teklifine ilişkin de herhangi bir kurum ve kuruluş görüşünün bulunmadığı görülmektedir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgi (a) yazı eki teklif 1/1000 ölçekli plan notu değişikliğine ilişkin plan açıklama raporu bulunmamasıyla birlikte, 08.05.2025 tarih, 58 ve 59 sayılı Beylikdüzü Belediye Meclis Kararları incelendiğinde; 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin "İlçe bütününde deprem dayanıklı yapılar oluşturmak, yapıların depreme karşı dayanımını arttırmak amacıyla aşağıdaki hükümler uygulanacaktır." başlığı altındaki 8. maddesinde bulunan tevhit şartının, yan parsel ile anlaşamama ya da yan parselinde yeni yapı bulunması gibi nedenlerle birçok parselde anlaşmanın sağlanamadığı gerekçesi ile yapılan itirazlar kapsamında tevhit şartının kaldırıldığı,

Yine 8. maddesinde bulunan emsal hakkını TAKS:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parsellere ilişkin Taks:0.60 şartının taban alanını arttırdığı, bahçe mesafelerini ve güneşlenmeyi azaltacağı ve mahremiyeti ortadan kaldıracacağı gerekçeleri ile yapılan itirazlar kapsamında TAKS değerinin 0.50 olarak düzenlendiği görülmektedir.

TEKLİF PLAN NOTLARI: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifinin; Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2025 tarih, 345 sayılı kararı ile onaylanan 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ait G21A03B4C rumuzlu plan paftası üzerine hazırlandığı,

Kentsel dönüşüm kapsamında "İlçe bütününde deprem dayanıklı yapılar oluşturmak, yapıların depreme karşı dayanımını arttırmak amacıyla aşağıdaki hükümler uygulanacaktır" şeklindeki başlık altında 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği ile ilave edilen:

"8. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yıkılmış/Yıkılıp Yeniden Yapılacak Olan Yapılarda; 3. maddede hesaba katılan TAKS alanını geçmemesi kaydıyla planda verilen haklar ile ortaya çıkan kat adedi 1 kat 17.05.2018 tli plan notundan faydalanan parsellerde 2 kat arttırabilir. 3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parseller, komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir. 17.05.2018 t.t'li plan notundan faydalanan parsellerde; bu plan notları ile hesaplanan iskana konu inşaat alanı, kentsel dönüşüme giren yapının yapı ruhsatında, yapı tadilat ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinden herhangi birinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanının iki katını geçemez" şeklindeki plan notundaki "Taks:0.60" ifadesinin iptal edilerek yerine "Taks:0.50" ifadesinin getirildiği, "dahi" ve "komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde" ifadelerinin ise iptal edildiği,

Yapılan düzenleme ile 8 no.lu maddenin: "3. maddede hesaba katılan TAKS alanını geçmemesi kaydıyla planda verilen haklar ile ortaya çıkan kat adedi 1 kat 17.05.2018 tli plan notundan faydalanan parsellerde 2 kat arttırabilir. 3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir. 17.05.2018 t'tli plan notundan faydalanan parsellerde; bu plan notları ile hesaplanan iskana konu inşaat alanı, kentsel dönüşüme giren yapının yapı ruhsatında, yapı tadilat ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinden herhangi birinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanının iki katını geçemez." şeklinde düzenlendiği görülmektedir. (Ek-5)

DEĞERLENDİRME: Beylikdüzü ilçesi, 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine plan askı süresi içerisinde komşu parsel ile anlaşamama ya da komşu parselinde yeni yapı bulunması gibi nedenlerle tevhit şartının sağlanamaması ve meri plan notu ile ilave verilen kat adedini TAKS:0.60 şartlarında kullanamayan parsellere yönelik yapılan itirazların Beylikdüzü Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih, 58 ve 59 sayılı kararları ile uygun bulunması neticesinde 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinde bulunan "İlçe bütününde deprem dayanıklı yapılar oluşturmak, yapıların depreme karşı dayanımını arttırmak amacıyla aşağıdaki hükümler uygulanacaktır." başlığının 8. maddesinde yer alan "...3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parseller, komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir." hükmündeki TAKS:0.60 yapılaşma şartının TAKS:0.50 olarak, "dahi" ve "komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde" ifadelerinin iptal edilerek "...3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir." şeklinde düzenlemesine ilişkin Beylikdüzü Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi 3194 ve 5216 sayılı yasaların ilgili maddelerine göre gereği için ilgi (a) yazı ile Başkanlığımıza iletilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

Beylikdüzü ilçesi genelinde plan notlarında genel bir revizyona gidilmesi doğrultusunda yapılan çalışmalar neticesinde 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planına ait zaman içerisinde değişen yönetmeliklere uyumsuz hale gelen, mahkeme kararları ya da plan değişiklikleri nedeniyle hükümsüz kalan, imar planlarının farklı tarihlerde yürürlüğe girmesinden dolayı uyumsuz kalan plan notlarının düzenlemesi ile kentsel dayanıklılık ve deprem dayanıklı yapılar oluşturmaya yönelik plan notları eklenmesine ilişkin Beylikdüzü Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifinin 26.12.2024 tarih, E.2397061 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 05.12.2024 tarih, 108 sayılı İlçe Meclis kararı ile uygun bulunarak gereği için tarafımıza iletildiği,

Söz konusu plan notu değişikliği teklifinin değerlendirilerek karar alınmak üzere 10.03.2025 tarih, 2025/24415 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği,

13.03.2025 tarih, 345 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen 1/1000 ölçekli plan notu paftaları ile plan açıklama raporlarının 15.03.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı ve 08.04.2025 tarih, 2025.699605 sayılı dağıtım yazımız ile askı ve ilan işlemleri için Beylikdüzü Belediye Başkanlığına iletildiği, söz konusu plan notu değişikliğinin 10.04.2025-09.05.2025 tarihleri arasında İlçe Belediyesince askıya çıkarıldığı, askı süresi içinde yapılan başvuruların değerlendirilmesi sonucu alınan İlçe Belediye Meclisinin 08.05.2025 tarih, 58 ve 59 sayılı kararlarında yapılan incelemede;

15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin "İlçe bütününde deprem dayanıklı yapılar oluşturmak, yapıların depreme karşı dayanımını arttırmak amacıyla aşağıdaki hükümler uygulanacaktır" başlığı altındaki 8. maddesinde bulunan tevhit şartının, yan parseli ile anlaşamama ya da yan parselinde yeni yapı bulunması gibi nedenlerle birçok parselde sağlanamadığından bahisle söz konusu tevhit şartının kaldırılmasına ve:

Yine 8. maddesinde bulunan inşaat hakkını TAKS:0.60 şartlarında kullanamayanlara bir kat artış verilmesi ile taban alanlarının artacağı, bahçe mesafelerinin azalacağı dolayısıyla güneşlenmenin azalacağı ve mahremiyetin ortadan kalkacağı belirtilerek söz konusu TAKS değerinin 0.50 olarak düzenlenmesine yönelik itirazların yapıldığı,

İlgi (a) yazı ekinde iletilen İlçe Meclis kararı ile; "8. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yıkılmış/Yıkılıp Yeniden Yapılacak Olan Yapılarda; 3. maddede hesaba katılan TAKS alanını geçmemesi kaydıyla planda verilen haklar ile ortaya çıkan kat adedi 1 kat 17.05.2018 tli plan notundan faydalanan parsellerde 2 kat arttırabilir. 3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını

TAKS:0.60 şartlarında dahi kullanamayan parseller, komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir. 17.05.2018 tli plan notundan faydalanan parsellerde; bu plan notları ile hesaplanan iskana konu inşaat alanı, kentsel dönüşüme giren yapının yapı ruhsatında, yapı tadilat ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinden herhangi birinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanının iki katını geçemez." şeklindeki plan notundaki "Taks:0.60" ifadesinin iptal edilerek yerine "Taks:0.50" ifadesinin getirildiği, "dahi" ve "komşu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde" ifadelerinin ise iptal edildiği.

Yapılan düzenleme ile 8 no.lu maddenin: "3. maddede hesaba katılan TAKS alanını geçmemesi kaydıyla planda verilen haklar ile ortaya çıkan kat adedi 1 kat 17.05.2018 tli plan notundan faydalanan parsellerde 2 kat arttırabilir. 3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir. 17.05.2018 tli plan notundan faydalanan parsellerde; bu plan notları ile hesaplanan iskana konu inşaat alanı, kentsel dönüşüme giren yapının yapı ruhsatında, yapı tadilat ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinden herhangi birinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanının iki katını geçemez." şeklinde düzenlendiği,

Söz konusu plan notu değişikliği teklifi her ne kadar itiraz sonucu hazırlanmış olsa da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planlarına Dair Esaslar başlıklı 21. maddesinde imar planlarının hazırlanmasına ilişkin temel esasların "İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır." olarak tanımlandığı görülmekle birlikte, 9. maddesinin 1. fıkrasındaki "Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır" şeklindeki ve 4. fıkrasındaki "Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur" şeklindeki hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8 maddesindeki "(Ek:14/2/2020-7221/12 md.) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur." şeklindeki hüküm gereği teklif dosyasında plan açıklama raporu yer almadığından teklifin ilgili hükümlere aykırı nitelik taşıdığı,

Teklif plan notu ile; 17.05.2018 tt.li plan notlarının 4. maddesinde “Bu uygulamalar sonucu, yapılaşma değeri %30’un üzerinde artış sağlanan alanlarda, toplam inşaat alanı azaltılmadan parsel alanlarının %20’si donatı alanı olarak ayrılacaktır. Hesap edilen inşaat alanının aşılmaması, zemin koşullarının uygun olması, çıkma ve çatı piyesi yapılmaması kaydıyla ‘Yençok: 8 Kat (27 m.)’ yüksekliğinde yapı yapılabilir” şeklindeki hüküm kapsamında öneri plan notunda “...3. madde doğrultusunda hesaplanan emsal hakkını TAKS:0.50 şartlarında kullanamayan parseller, hesaplanan emsal hakkı aşılmamak kaydıyla kat adedini 1 kat daha da arttırabilir” denildiği, Taks:0.50 şartlarında dahi emsal hakkını kullanamayan parsellerde ilave 1 katın daha olabileceği, meri 1/5000 ölçekli planda 300 ki/ha yoğunluk bölgelerinde belirlenen 5 kat değerinin 8 kata kadar çıkabileceği, kentsel dönüşüm kapsamında yapılacak düzenlemeler ile emsal hakkının aşılmaması kaydıyla bölge genelinde yeni yükseklik kararlarının oluşabileceği, bu durumun meri plan bütünlüğünü bozacağı ve düzensiz bir yapılaşmaya yol açacağı,

İtiraz sonucu oluşan ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli plan notu değişikliğinin; komşu parsel ya da ada bütününde tevhit şartının sağlanamadığı durumlar için birleşmelerden kaynaklanan sorunların giderilmesine yönelik olduğu, her ne kadar uygulamada sorunların giderilmesine yönelik olduğu görülse de teklifin kentsel dönüşüm kapsamında parsel bazında bina yenilenmesinden öteye geçemeyeceği,

Sonuç olarak; teklifin 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği plan kararlarını ve meri plana esas toplam inşaat alanını değiştirici nitelikte olmadığı görülmekle birlikte, tevhit şartının kaldırılarak Taks:0.60 değerinin de bu kapsamda Taks:0.50 olarak düzenlenmesinin taks oranını azaltıcı, bahçe mesafelerini arttırıcı olduğu ancak her ne kadar kentsel dönüşümü amaç edinerek hazırlandığı belirtilse de, ilçe genelinde karşılaşılan kentsel dönüşüme yönelik imar sorunlarının çözümü için parsel bazında ve plan notu bazında değişiklik yoluna gidilmek istenmesinin, üst ölçek ve alt ölçek ilişkisi kurulmayan, plan bütünlüğünü bozan, taleplere göre şekillenen, meri mevzuat hükümlerine ve plan hiyerarşisine aykırı plan sürecinin oluşmasına neden olacağı değerlendirilmektedir” denilerek.

İlgi (a) yazı eki 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği plan notlarının bir kısmında yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin plan notu değişikliği teklifi yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Beylikdüzü İlçesi, 15.03.2025 onanlı Gürpınar 2. Etap'a ilişkin 1/1000 ölçekli UİP notu değişikliğine yapılan itirazlar sonucu oluşan 1/1000 ölçekli Plan notu değişikliği teklifi incelenmiş olup; 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

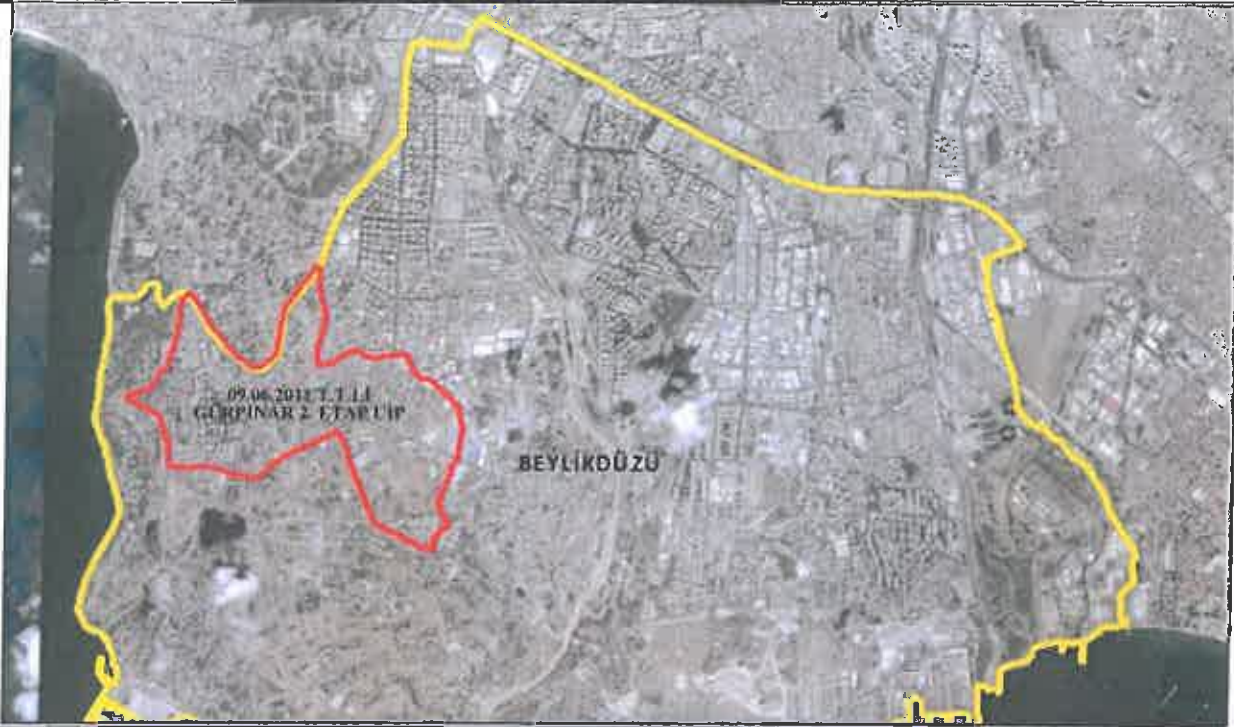
Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

Abdülner ŞİMŞEK
Üye

Muhammet ÇAKIR
Üye

15.03.2025 T.T.Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, GÜRPINAR 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE YAPILAN İTİRAZLAR SONUCU OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ (UİP-341096532) (2025/1262347)



TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

8. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YIKILMIŞ/YIKILIP YENİDEN YAPILACAK OLAN YAPILARDA; 3. MADDEDE HESABA KATILAN TAKS ALANINI GEÇMEMESİ KAYDIYLA PLANDA VERİLEN HAKLAR İLE ORTAYA ÇIKAN KAT ADEDİ 1 KAT 17.05.2018 TTLİ PLAN NOTUNDAN FAYDALANAN PARSELLERDE 2 KAT ARTTIRABİLİR. 3. MADDE DOĞRULTUSUNDA HESAPLANAN EMSAL HAKKINI ~~TAKS:0.60 TAKS:0.50 ŞARTLARINDA DAHI KULLANAMAYAN PARSELLER KOMŞU PARSEL VEYA ADA BÜTÜNÜNDE TEVHİT OLMASI HALİNDE~~ HESAPLANAN EMSAL HAKKI AŞILMAMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNİ 1 KAT DAHA DA ARTTIRABİLİR. 17.05.2018 T.T.Lİ PLAN NOTUNDAN FAYDALANAN PARSELLERDE; BU PLAN NOTLARI İLE HESAPLANAN İSKANA KONU İNŞAAT ALANI, KENTSEL DÖNÜŞÜME GİREN YAPININ YAPI RUHSATINDA, YAPI TADİLAT RUHSATINDA VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDEN HERHANGİ BİRİNDE YER ALAN İSKANA KONU TOPLAM İNŞAAT ALANININ İKİ KATINI GEÇEMEZ.

DEĞERLENDİRME:

- İtiraz sonucu oluşan 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği ile; Taks:0.50 şartlarında dahi emsal hakkını kullanamayan parsellerde ilave 1 katın daha olabileceği, meri 1/5000 ölçekli planda 300 ki/ha yoğunluk bölgelerinde belirlenen 5 kat değerinin 8 kata kadar çıkabileceği,
- Plan notu değişikliğinin; komşu parsel ya da ada bütününde tevhit şartının sağlanmadığı durumlar için birleşmelerden kaynaklanan sorunların giderilmesine yönelik olduğu, her ne kadar uygulamada sorunların giderilmesine yönelik olduğu görülse de teklifin kentsel dönüşüm kapsamında parsel bazında bina yenilenmesinden öteye geçemeyeceği,
- Sonuç olarak; teklifin 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği plan kararlarını ve meri plana esas toplam inşaat alanını değiştirici nitelikte olmadığı görülmekle birlikte, tevhit şartının kaldırılarak Taks:0.60 değerinin de bu kapsamda Taks:0.50 olarak düzenlenmesinin taks oranını azaltıcı, bahçe mesafelerini arttırıcı olduğu ancak her ne kadar kentsel dönüşümü amaç edinerek hazırlandığı belirtilse de, ilçe genelinde karşılaşılan kentsel dönüşüme yönelik imar sorunlarının çözümü için parsel bazında ve plan notu bazında değişiklik yoluna gidilmek istenmesinin, üst ölçek ve alt ölçek ilişkisi kurulmayan, plan bütünlüğünü bozan, taleplere göre şekillenen, meri mevzuat hükümlerine ve plan hiyerarşisine aykırı plan sürecinin oluşmasına neden olacağı değerlendirilmektedir.