



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

Rapor No:
55
Tarih:
13.01.2022
Dosya No:
2021/698

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

KONUNUN ÖZÜ: 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi, İçerenköy, Küçükbakkalköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi İmar Nazım Planı Teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 14/06/2021 gün ve sayılı yazısında;

İlgi: a) 06.10.2009 tarihli ve 2009/2076018 sayılı Başkanlık Oluru.

b) İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 24.04.2019 tarihli ve 2017/2306 E., 2019/928 K. sayılı Mahkeme Kararı.

c) 28.08.2020 tarihli ve BN:3367 sayılı Başkanlık Oluru.

d) 14.10.2020 tarihli ve BN:1414 sayılı yazımız.

15.06.2009 onanlı 1/100 000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda Ataşehir ilçesi genelinde planlı gelişimin sağlanması ve meri planların plan bütünlüğü ilkesi çerçevesinde yeniden ele alınması amacı ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, ilgili diğer mevzuat doğrultusunda Ataşehir İlçesi sınırları içerisinde, İçerenköy ve Küçükbakkalköy Mahalleleri ile Atatürk Mahallesinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 586 hektar alanda, ilgi (a) Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli İçerenköy Küçükbakkalköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı 16.12.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmış olup 17.07.2017 – 15.08.2017 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

16.12.2016 onanlı 1/5000 ölçekli İçerenköy, Küçükbakkalköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planına açılan davalar sonucunda ilgi (b) Mahkeme Kararında "...16/12/2016 onanlı Ataşehir İlçesi 1/5000 Ölçekli İçerenköy, Küçükbakkalköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliğinin Planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı olduğu anlaşıldığından, hukuka aykırı olduğu sonucuna varılmıştır." denilerek söz konusu 1/5000 ölçekli plan iptal edilmiş olup ilgi (c) Başkanlık Oluru doğrultusunda Ataşehir ilçesi 1/5000 ölçekli İçerenköy, Küçükbakkalköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır ve söz konusu plan çalışmaları kapsamında ilgi (d) yazımız ile ilgili kurumlardan, talepleri, projeleri ve yatırımları hakkında görüş istenmiş, bu görüşler doğrultusunda plan kararları üretilmiştir. "denilerek.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda, ilgi (b) Mahkeme Kararı gereği, kurum ve kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli İçerenköy Küçükbakkalköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı teklifi yazımız ekinde iletilmekte olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Ataşehir İlçesi, 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi İçerenköy, Küçükbakkalköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi NİP teklifi incelenmiş olup;

Teklif planda yer alan tüm Günübirlik Tesis Alanları iptal edilerek Park alanına alınması,
2109 ada 1 parsel ile 2111 ada 13 parsel arasında kalan Tescil harici alanın İbadet alanına alınması,
785 ada 102 parsel ile 785 ada 14 parsel arasındaki Tescil harici alanın tamamının Park alanına alınması,
801 ada 233 ve 234 parsellerin Kamu Hizmet Alanına alınması,
2805 ada 1 parselin tamamının Küçük Sanayi alanına alınması,
3287 ada 245 parselin kuzeyindeki tescil harici alanın tamamının Park alanına alınması,
3273 ada 3274 ada arasındaki Tescil harici alan ve 3273 ada 89 parselin Park alanına alınması
3276 ada 181 parselin kuzeyindeki Tescil harici alanın Park alanına alınması,
1960 ada 23 parselin batısındaki Tescil harici alanın Park alanına alınması,

Bilgi paftasındaki şekliyle 1930 ada 1 parselin Konut (515 kişi/ha) ve Park alanına alınması,
Bilgi paftasındaki şekliyle 2715 ada, 2713 adaların bir kısmı ile 1420 ada 7 parselin bir kısmı ve tescil harici alanın Park alanına alınması,

Bilgi paftasındaki şekliyle 2728 adanın doğu kısmının Park alanına alınması,

Bilgi paftasındaki şekliyle 1411 ada 1 ve 1412 ada 1 parseller arasındaki yol alanı batıya kaydırılarak yeniden düzenlenmesi,

Bilgi paftasındaki şekliyle 1122 ada 160 parsel ve 3221 ada 161 parsel arasındaki alanın yol alanı olarak yeniden düzenlenmesi,

Bilgi paftasındaki şekliyle 2869 adanın batı kısmı ve bir kısım tescil dışı alanın Park alanına alınması,

Bilgi paftasındaki şekliyle 2844 adanın orta kısmı ve bir kısım tescil dışı alanın Eğitim alanına alınması, Bilgi paftasındaki şekliyle 2846 adanın orta kısmı ve bir kısım tescil dışı alanın Kamu Hizmet alanına alınması, Bilgi paftasındaki şekliyle 801 ada 100 parselin batısındaki Tescil harici alanın Eğitim alanına alınması, Teklif planda MIA alanı olarak belirlenen 1046 ada 200 parsel ve tescil harici alanın Bilgi paftasındaki şekliyle MIA ve İbadet alanı olarak düzenlenmesi, Bilgi paftasındaki şekliyle 3269 ada, 3395 ada ve yollarla çevrili tescil harici alana ilişkin BHA yeniden düzenlenmesi, Eğitim alanı fonksiyonu eklenmesi ve Sosyal Tesis alanının Park olarak düzenlenmesi, Bilgi paftasındaki şekliyle 1962 ada 1 parsel, 1961 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alanın İbadet alanı olarak düzenlenmesi ve TİCK alanı iptal edilerek MIA alanına alınması, Bilgi paftasındaki şekliyle 1947 ada 1 parsel ve 1948 ada 10 parsel arasındaki tescil harici alanın bir kısmının İbadet alanına alınması,

Plan notları Genel Hükümler 15 nolu maddesindeki "İBB ve" ifadesinin iptal edilmesi, Genel Hükümler 17 nolu maddesinin tamamının iptali, Özel Hükümler 3.3. Ticaret-Konut alanı başlığı altındaki "Ticaret Konut alanlarının bodrum katlarında konut işlevi yer alamaz." ve "Ticaret Konut Alanlarında konut kullanımı en fazla %40'dır." ifadesinin iptal edilmesi, Özel hükümler 4.1. Günübirlik Tesis Alanı plan notunun iptali, 5.2 Yükseköğretim Alanları 2 nolu cümlesi "Yükseköğretim alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz." ifadesinin iptali yerine "Bu alanlarda Emsal 2,00 olup ilgili kurum, kuruluş görüşü doğrultusunda avan projeye göre uygulama yapılacaktır." ifadesinin eklenmesi, Özel hükümler 5.3.Kültürel Tesis Alanı " emsale konu alanın %50'sini geçmemek koşulu ile ticari birimler yer alabilir." ifadesinin iptali yerine "ticari birim oluşturulamaz." ifadesinin eklenmesi, Özel hükümler 5.4.İbadet Alanı plan notunun sonuna "Bu alanlarda Avan projeye göre uygulama yapılacak olup zemin altı otopark yapılabilir." ifadesinin eklenmesi, Özel hükümler 6.1.Park ve Yeşil Alan plan notunda ".birimler yer alabilir." ifadesinden sonra gelmek üzere "Ancak 5000 m2'den büyük alanlarda E:0,05 ve Yençok:4,50 m olarak uygulama yapılır." eklenmesi ile, Özel hükümler 6.4.Meydan plan notunda "% 5'ini" ifadesinin iptali yerine "%3'ünü" ifadesinin eklenmesi, MIA alanlarının ilişkin Plan notlarında "Emsal:1.50" iptal edilerek "Emsal:1.10" şeklinde düzenlenmesi ve MIA plan notlarına "Plan onay tarihinden önce ruhsat almış olan parsellerin ruhsat aldıkları tarihteki emsal değerleri müktesebidir." ifadesinin eklenmesi ile

Komisyonumuzca taahhül uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

Adnan Zeki BOSTANCI
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Mehmet YİĞİT
Başkan Vekili

Abdülner ŞİMŞEK
Raportör

Umur DURAK
Üye

Eyüp DURSUN
Üye

M. Sedat ÖZKAN
Üye

Erkan ERDOĞAN
Üye

Sebahattin ÖZTÜRK
Üye



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR VE BAYINDIRLIK-ULAŞIM VE TRAFİK
KOMİSYONU MÜŞTEREK RAPORU

Rapor No:
69
Tarih:
13.01.2022
Dosya No:
2021/1363

KONUNUN ÖZÜ: Ataşehir İlçesi, 1/5000 Ölçekli 23.01.2021 onanlı Kayıtdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı itirazları.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08/11/2021 gün ve 2021/ 1454 sayılı yazısında;

İlgi: Ataşehir Belediye Başkanlığının 10.08.2021 tarihli ve E-532031101-115.01.02-2706/1454 sayılı itiraz yazısı.

İSKİ Genel Müdürlüğünün 10.08.2021 tarihli ve 10/08/2021 tarihli ve E- 1/255029 - 622.03 - 202/0606392 sayılı itiraz yazısı.

İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığının 12.08.2021 tarihli ve E-82683355-754-1510899 sayılı yazısı.

İstanbul Valiliği İl Emniyet Müdürlüğünün 02.08.2021 tarihli ve E-47909374 -17052-(81269)-2021071415132701098 sayılı yazısı.

e) Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (42 adet) itiraz dilekçeleri.

f) Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (8 adet) itiraz dilekçeleri.

g) Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (134 adet) itiraz dilekçeleri.

h) Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (4 adet) itiraz dilekçeleri

j) Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (1 adet) itiraz dilekçeleri.

k) Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (1 adet) itiraz dilekçeleri

l) Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (1 adet) itiraz dilekçesi.

m) Büyükşehir Belediye Meclisininin 12.03.2021 tarihli ve 341 sayılı kararı.

İSKİ Genel Müdürlüğünün 10.05.2017 tarihli ve 11255029-310.01-E.20170242900 sayılı yazısı.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, 1. Bölge Müdürlüğünün 10.05.2017 tarihli ve 104124-6727 sayılı yazısı.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığının 10.05.2017 tarihli 34559729-754.34.42-1846-13003 sayılı yazısı.

İTİRAZ KONUSU:

1/5000 ölçekli 23.01.2021 onaylı Kayıtdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planına yasal askı stresi içerisinde ilgi (a) (b) (c) (d) itiraz yazıları ve ilgi (e) (f) (g) (h) (j) (k) (l) (m) itiraz dilekçeleri ile itiraz edilmiş olup, toplam 195 adet itiraz tarafımıza iletilmiştir.

A- Ataşehir Belediye Başkanlığının ilgi (a) sayılı yazısı ile;

1. 20 m. olarak planlanmış olan Uslu Caddesinin genişliği nedeniyle parsellerde büyük oranda terklere sebebiyet vereceği, bulunduğu bölgede 20 m'lik ulaşım aksına ihtiyaç duyulmadığı, sözkonusu caddenin önceki planda 15 m olarak planlandığı ve caddenin çevresinin bu doğrultuda yapılaştığı, bölgede ruhsatlı yapılar bulunduğu ve 20 m'lik yolun kamulaştırılmayı zorlaştıracığı öngörülmekte olduğundan Uslu Caddesinin 20m'lik kısmının 15m en kesitli olarak planlanması talep edilmektedir.

2. Uslu Caddesinin 20 m'lik kısmında planlanmış olan Ticaret-Konut Alanı fonksiyonlarının bazı kısımlarda tek başına yapılaşamayacak şekilde Yönetmelikteki cephe ve derinlik şartlarını sağlayamamakta olduğu belirtilmekte olup plandaki bütün Ticaret-Konut Alanı fonksiyonlarının Uygulama İmar Planı çalışmaları açısından da değerlendirilerek, tek başına yapılaşamayacak en kesite sahip Ticaret-Konut Alanı fonksiyonlarının büyükölçekli olarak yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir.

3. Kayıtdağı Mahallesi 1671 ada 22 parsel ile İnönü Mahallesi 2630 ve 2616 parsellerin bir kısmı Ticaret-Konut Alanı, bir kısmı ise Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı fonksiyonunda kalmakta olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda yapılacağı ve bir parselde iki ayrı fonksiyonun bulunmasının uygulama aşamasında güçlükler doğuracağından bahise parsellerin fonksiyonlarının revize edilmesi gerektiği belirtilmektedir.

4. Kayıtdağı Mahallesi, 1845 ada 18 parselin kuzeyinde, Akdeniz Caddesinden geçirilmiş olan 15 m'lik ulaşım aksının hem araç yolu genişliği nedeni ile teknik olarak daha düz geçirilmesi, hem de Özel Eğitim Alanı olarak planlanması ve yapılaşmış olan 1845 ada, 18 parsel için satın alınacak alan oluşturulması yerine kamu yararı sağlayacak şekilde, ya bu plan sınırı içerisinde ya da Mevlana Mahallesi için yapılacak olan yeni 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu kadastral alanın bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda herhangi bir Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı olarak değerlendirilmesi talep edilmektedir.

5. Kayışdağı Mahallesi, Akdeniz Caddesinde bulunan Yapı Yasaklı Alan İeantındaki Park ve Yeşil Alan olarak planlanmış alanların, dar kesitli olması nedeniyle kullanışsız durumda olduğu belirtilmektedir.
6. Ataşehir Belediye Başkanlığınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı, alınan kurum görüşlerinden Orman Genel Müdürlüğünün 01.04.2021 tarih ve E-83057972,754a7 54j-780530 sayılı yazısında İnönü Mahallesi, 1255 ada, 4 parselin bulunduğu alanın, "Plan dışında bırakılacak ve plan rumuzunu Orman Alanı olarak işlenecek alan" şeklinde ilgi (a) yazı ek:3'te belirtildiği, bu sebeple Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış söz konusu alanın yeniden değerlendirilmesinin uygun olacağı belirtilmektedir.
7. 22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı onama sınırını bitişiginde kalan Kayışdağı Mahallesi, 1252 ada, 10 parsel için Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığınca, 21.06.2021 tarih, E-71846147-7 54-8358 sayılı yazı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanarak Ataşehir Belediye Başkanlığından görüş istenildiği ancak plan teklifi hazırlanarak görüş istenilen söz konusu alan ile ilgili daha önce 23.02.2017 tarih ve 34559729-7 54.[34.421-596 sayılı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yazısı ile bu bölgenin Toplu Konut Aıanı ilan edildiği bildirilerek, Kayışdağı Mahallesi, 1252 ada 10 parselde imar planı çalışmasına başlanıldığından bahisle Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yazısına göre de Toplu Konut Alanı sınırı içerisinde kalan Kayışdağı Mahallesi, 1252 ada 6 parselin, Hazine ve Maliye Bakanlığınca Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığının hazırladığı plan teklifi sınırı dışında kaldığı, Başkanlığımızca onaylanmış olan 22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında da plan onama sınırı dışında, plansız kaldığı, bu sebeple mevcut durumda Eğitim Alanı bulunan söz konusu parselin hangi plan sınırı içerisine dahil edileceği hususundaki yetkinin belirlenmesi gerektiği belirtilmektedir.
8. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre plan sınırı içerisindeki İbadet Alanlarının erişim mesafeleri değerlendirildiğinde, aynı erişim alanı içerisinde birçok ibadet alanının önerildiği belirtilmekte olup yerinde herhangi bir yapı bulunmayan Kayışdağı Mahallesi 1671 ada 11 parsel, 1674 ada 2, 3, 18, 19 ve 22 parsellerde İbadet Alanı dışında bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda bir umumi hizmet alanı önerilmesi değerlendirilmektedir. Ayrıca Maltepe ilçe sınırı içerisinde Ataşehir İlçesine yakın konumda bulunan ilgi (a) yazı ekindeki (Ek-6) İbadet Alanının, 1724 ada, 53, 54 ve 55 parselde önerilmiş olan İbadet Alanına yakın konumda olduğu, bu İbadet Alanı yerine yine bölge ihtiyaçları doğrultusunda bir umumi hizmet alanı önerilmesi değerlendirilmektedir.
9. 17.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında D Rumuzlu Konut Alanı Sınırı içerisinde bir adet olarak önerilmiş olan Sosyal Tesis Alanının, 22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında kaldırıldığı ve hiç Sosyal Tesis ve Kültürel Tesis önerilmediğinden bahisle, bu fonksiyonların da umumi hizmet alanı olarak ihtiyaçlar doğrultusunda önerilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.
10. Planda önerilmiş olan Umumi Hizmet Alanları ve Kamu Hizmet Alanlarına bakıldığında; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki kişi başı standartların altında kaldığı belirtilmektedir. Her ne kadar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği İl. maddesi 3. fıkrasında "Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde bu Yönetmelikte belirtilen eğitim sağlık ve ibadet kullanımlarına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir" denilse de Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki belirtilen fonksiyonlar; Park Alanı (planda kişi başı 1.78 m²- olması gereken 10 m²), Sağlık Alanı (planda kişi başı 0,14 m²- olması gereken 1.5 m²), Eğitim Alanı (planda kişi başı 0.69 m²-olması gereken 2 m²), Kültürel Tesis Alanı (planda kişi başı 0 m²- olması gereken 1 m²), Sosyal Tesis Alanı (planda kişi başı 0,0 m² olması gereken 1 m²) olup, bu fonksiyonlar için yoğunluk artışı, bölgenin ihtiyaçları ve olası bir afet durumunun göz önünde bulundurulması değerlendirilmektedir.
11. 17.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, D Rumuzlu Konut Alanı fonksiyonu olarak planlanan alanların bir kısmı 22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında Yeniden Düzlenilecek Alan sınırı içerisinde Konut Alanı ve Umumi Hizmet - Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmış, bir kısmı ise Büyükşehir Belediye Meclisince Yeniden Düzlenilecek Alan sınırı dışına alınmış ve Umumi Hizmet - Kamu Hizmet Alanı olarak değiştirilmiştir. Söz konusu alanlarda 17.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre sahada anlaşmalar/sözleşmeler yapılmış olup, bu alanlarda uygulamaya yönelik herhangi bir karar üretilmediği görüldüğünden bu hususun değerlendirilmesi uygun görülmektedir.
12. Plan notları 4. Maddesinde "Spor Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı" şeklinde fonksiyonlar belirtildiği, 22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu fonksiyonların bulunmadığı belirtilmektedir.
13. Plan notları 2.1 Maddesinde ve 3.1 Maddesinde "1000 m² ve üzerindeki alanlarda brüt yoğunluk maksimum 600 kişi/ha'dır. Yoğunluk artışından faydalanan alanlar, brüt alanlarının %20'si oranında kamuya terk edecektir. Ancak, terk etmeleri gereken alan büyüklüğünün, plan onama sınırı içerisinde ve Yeniden Düzlenilecek Alan Sınırı dışında kalan, umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlar içerisinden elde edilerek bu alanların kamuya bedelsiz kazanımlarının sağlanması halinde uygulama net İmar parseli üzerinden yapılacaktır" denilmekte olup, net İmar parseli üzerinden uygulama yapılmasının, umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine

ayrılan alanların elde edilmesinde güçlükler doğuracağı ve teşvik edici nitelik taşınmadığı belirtilerek, bu durumun yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir.

B- İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (b) sayılı yazısı ile;

1. 1251 ada 3 parselde Vakıf Kayıtdağı Suyuna ait su deposu bulunduğu ve "Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı" lejtandında; 1255 ada 4 parsel ve 1387 ada 2 parselin "Belediye Hizmet Alanı" lejtandında; 1253 ada 8 parselin kısmen "Yol" kısmen de "Belediye Hizmet Alanı" lejtandında; 1256 ada 1 parselin "Yol" lejtandında kaldığından bahisle İSKİ Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki söz konusu parcellerin tamamının imar planlarında "İSKİ Hizmet Alanı" olarak ayrılması talep edilmektedir.

2. Taşkın modelleme ve analiz çalışmalarını henüz tamamlanmamış olan derelerde dere işletme bandına komşu parsellerin taşkın önlemleri yapılaşma alanı olduğu belirtilmiş olup plan notlarına bahse konu plan sahasının kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanının da kaldığına dair hüküm konulması talep edilmektedir.

C- İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığının ilgi (c) sayılı yazısı ile;

1943 ve 1944 sayılı parsellerin konuları ve planlamaya dahil edilen diğer Hazine taşınmazlarının kamusal donatı alanları olarak ayrıldığı da gözönünde bulundurularak park alanı olarak ayrılan sözkonusu parsellerin park alanı fonksiyonu iptal edilerek konut, ticaret, konut+ticaret veya özel spor alanı olarak ayrılması talep edilmektedir.

D- İstanbul Valiliği İl Emniyet Müdürlüğünün ilgi (d) sayılı yazısı ile;

14.07.2021 ve 12.08.2021 tarihleri arasında askıya çıkan Ataşehir Kayıtdağı ve İnönü Mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Plan tadilatında Küçükbakkalköy Mahallesi, 1943 parsel sayılı, 653,00 m² yüzölçümlü taşınmazın imar planında Emniyet Hizmet Alanı olarak ayrılması talep edildiği ancak planda park alanına alındığı belirtilmekte olup Ataşehir İlçesinin artan nüfusu ve yapılaşmasına bağlı olarak ilerleyen zamanda Polis Merkezi Amirliği yapılabilecek arsaya ihtiyaç duyulacağı, bu nedenle mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1943 parsel sayılı, 653,00 m² yüzölçümlü taşınmazın park alanı fonksiyonunun iptal edilerek Emniyet Hizmet Alanı olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

E- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı ilgi (e), 48 adet itiraz dilekçesi ile planda Donatı Alanı olarak tanımlanan alanlardaki parsellerin (Park Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Yükseköğretim Alanı) lejtandında olan parsellerin Donatı Alanından çıkarılarak tamamının veya bir kısmının Konut Alanı ya da Konut+Ticaret Alanına alınması, talep edilmektedir.

F- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı ilgi (f), 8 adet itiraz dilekçesi ile planda Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı içinde Donatı Alanı (Park Alanı, İbadet Alanı) lejtandından çıkarılarak Konut Alanına alınması talep edilmektedir.

G - Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı ilgi (g), 128 adet itiraz dilekçesi ile Müdürlüğümüzce Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olan plan teklifinde Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı içinde kalan ancak Büyükşehir Belediye Meclisi kararınca Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı dışına çıkarılarak Donatı Alanına alınan parsellerin Donatı Alanı (Park Alanı, Kamu Hizmet Alanı, İbadet Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı) lejtandından çıkarılarak Konut Alanına alınması talep edilmektedir.

H- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı ilgi (h), 4 adet itiraz dilekçesi ile; planda Konut Alanında kalan parsellerin planda verilen yoğunluk değerinin artırılması talep edilmektedir.

J- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı ilgi (j), Yeditepe Üniversitesi Rektörlüğü tarafından tarafımıza iletilmiş olan 1 adet itiraz dilekçesi ile;

Yeditepe Üniversitesine tescilli parsellerin, kampüsün araç ve yaya girişi için uygun hale gelmesi ve güvenliğinin sağlanabilmesi için planda Park Alanı olarak gösterilen alanların "Yükseköğretim Alanı" fonksiyonuna alınarak üniversite alanı olarak kampüs bütünlüğünün korunması ve kampüs alanlarının olabildiğince korunarak azaltılmaması ile plan notlarında verilen Yenşok: 21.50m şartının iptal edilerek, Yükseköğretim Alanının yapılaşma şartlarının, üniversite alanının %80'inden fazlasının bulunduğu Maltepe Belediye sınırları içinde kalan kısmı ile eşit hale getirilerek yapılaşma konusunda bütünlük sağlanması talep edilmektedir.

K - Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (1 adet) itiraz dilekçesi ile; Konut Alanı ve Ticaret+Konut alanı fonksiyonunda kalan 1861 ve 2576 sayılı bitişik parsellerin tevhid edilebilmesi için her ikisinde Ticaret+Konut alanına çevrilmesi talep edilmektedir.

L - Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (1 adet) itiraz dilekçesi ile; Çamaşırçı Deresi ve Yakın Çevresini kapsayan alanda, ilgi (l) yazı ekinde gösterilen bölgelerde afet riski altında olması gerekçesiyle imara açılmaması talep edilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

A- İlgi (a)'da kayıtlı, Ataşehir Belediye Başkanlığının itirazları ve talepleri değerlendirildiğinde;

1. nolu itiraz incelendiğinde; 20 m. olarak planlanmış olan Uslu Caddesinin genişliği nedeniyle parsellerde büyük oranda terkleri sebebiyet vereceği bulunduğu bölgede 20 m'lik ulaşım aksına ihtiyaç duyulmadığı, söz konusu caddenin önceki planda 15 m olarak planlandığı ve caddenin çevresinin bu doğrultuda yapılaştığı, bölgede ruhsatlı yapılar bulunduğu, ve 20 m'lik yolun kamulaştırmayı zorlaştıracağı öngörülmekte olduğundan Uslu Caddesinin 20m'lik kısmının 15m en kesitli olarak planlanması talep edilmektedir. Sözkonusu itiraz

doğrultusunda meri planın ulaşım kurgusu ve bağlantıları dikkate alındığında Ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle 15 metre olarak düzenlenmesi uygun değerlendirilmektedir.

2. nolu itiraz incelendiğinde; Uslu Caddesinin 20 m'lik kısmında planlanmış olan Ticaret-Konut Alanı fonksiyonlarının bazı kısımlarda tek başına yapılaşamayacak şekilde Yönetmelikteki cephe ve derinlik şartlarını sağlayamamakta olduğu belirtilmekte olup plandaki bütün Ticaret-Konut Alanı fonksiyonlarının Uygulama İmar Planı çalışmaları açısından da değerlendirilerek, tek başına yapılaşamayacak en kesite sahip Ticaret-Konut Alanı fonksiyonlarının büyüklük olarak yeniden değerlendirilmesi talebi değerlendirildiğinde; meri planın Plan Notları Genel Hükümler 3. Maddesinde

"1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı, işlevlerin planlama alanı genelinde dağılımını, yoğunluğunu tanımlar; bu işlevlerin birbirleri ile olan ilişkilerini ve birlikteliğini belirler. Bu nedenle 1/5000 ölçekli plan üzerinden ölçü alınmaz, yer tespiti yapılamaz. Uygulamaya ait detaylar ve net sınırlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir." denilmekle birlikte parsel boyutları, yönetmelikteki cephe ve derinlik değerleri dikkate alındığında Uslu Caddesinin 20 m'lik kısmında planlanmış olan Ticaret-Konut Alanının Ek:3-Bilgi Paftasında gösterildiği şekliyle yeniden düzenlenmesi uygun değerlendirilmektedir.

3. nolu itiraz incelendiğinde; Kayışdağı Mahallesi, 1671 ada 22 parsel, İnönü Mahallesi 2630 ve 2616 sayılı parsellerin bir kısmı Ticaret-Konut Alanı, bir kısmı ise Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı fonksiyonunda kalmakta olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda yapılacak ve bir parselde iki ayrı fonksiyon bulunmasının uygulama aşamasında güçlükler doğuracağından bahisle parsellerin fonksiyonlarının revize edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Söz konusu talep doğrultusunda Ek:3 Bilgi paftasında gösterildiği şekliyle 1671 ada 22 sayılı parsel ile İnönü Mahallesi 2630 ve 2616 sayılı parsellerin tamamı Konut-Ticaret Alanına alınarak yeniden düzenlenmesi uygun değerlendirilmiştir.

4. nolu itiraz incelendiğinde; Kayışdağı Mahallesi, 1845 ada 18 parsel kuzeyinde, Akdeniz Caddesinden geçirilmiş olan 15 m'lik ulaşım aksının hem araç yolu genişliği nedeni ile teknik olarak daha düz geçirilmesi, hem de Özel Eğitim Alanı olarak planlanmış ve yapılaşmış olan 1845 ada 18 parsel için satın alınacak alan oluşturulması yerine kamu yararı sağlayacak şekilde, ya bu plan sınırı içerisinde ya da Mevlana Mahallesi için yapılacak olan yeni 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu kadastral alanın bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda herhangi bir Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı olarak değerlendirilmesi talep edilmektedir. Söz konusu 15m'lik ulaşım aksının mevcutta aynı güzergahtan geçiyor olması, yapılaşmış çevre bölgenin topografik durumu, ulaşım kurgusu ve kadastral yapı açısından bir bütün olarak değerlendirildiğinde mevcut haliyle planlara işlenmesi ancak ulaşım aksının güneyinde kalan ve Eğitim Alanına dahil edilen kadastral boşluğun satın almaya konu olmaması yönünden Ek:3 Bilgi Paftasında gösterildiği şekliyle Park alanına alınması uygun değerlendirilmektedir.

5. nolu itiraz incelendiğinde; Kayışdağı Mahallesi, Akdeniz Caddesinde bulunan Yapı Yasaklı Alan lejanındaki Park ve Yeşil Alan olarak planlanmış alanların, dar kesitli olması nedeni ile kullanışsız durumda olduğu belirtilmektedir. Meri planda önerilen Yapı Yasaklı Alanlar İSKİ Genel Müdürlüğü ilgi (o) kurum görüşünde Dere İşletme Bandı olarak belirlenen alanların yeşil alan olarak korunması gerektiği belirtildiğinden "Park ve Yeşil Alanlar" olarak planlanması olup söz konusu itiraz uygun değerlendirilmemektedir.

6. nolu itiraz incelendiğinde; Ataşehir Belediye Başkanlığına 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı, alınan kurum görüşlerinden Orman Genel Müdürlüğü'nün 01.04.2021 tarih ve E-83057972,75447 54j-780530 sayılı yazısında İnönü Mahallesi, 1255 ada, 4 parselin bulunduğu alanın, "Plan dışında bırakılacak ve plan rumuzuna Orman Alanı olarak işlenecek alan" şeklinde ilgi (a) yazı ek:3'te belirtildiği, bu sebeple Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması söz konusu alanın yeniden değerlendirilmesinin uygun olacağı belirtilmektedir. Meri planın Orman ve Su İşleri Bakanlığı, 1. Bölge Müdürlüğünden alınan ilgi (p) kurum görüşünde 1255 ada 4 sayılı parselle ilişkin herhangi bir talep bulunmadığı ancak ilgi (a) yazı ekinde Orman Genel Müdürlüğünden alınan kurum görüşünde sözkonusu parselin Orman Alanı sınırları dahilinde kaldığı belirtilmektedir. Ayrıca İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (b) itiraz yazısında sözkonusu parselin İSKİ Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde olduğu ve İSKİ Hizmet Alanı olarak ayrılması talep edilmekte olup, bu doğrultuda 1255 ada 4 sayılı parselin Orman Alanı ve Belediye Hizmet Alanı (İSKİ Hizmet Alanı) lejandına alınması uygun değerlendirilmektedir.

7. nolu itiraz incelendiğinde; 22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı onama sınırının bitişiğinde kalan Kayışdağı Mahallesi, 1252 ada, 10 parsel için Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığına, 21.06.2021 tarih, E-71846147-7 54-8358 sayılı yazı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanarak Ataşehir Belediye Başkanlığından görüş istenildiği ancak plan teklifi hazırlanarak görüş istenilen söz konusu alan ile ilgili daha önce 23.02.2017 tarih ve 34559729-7 54.[34.421-596 sayılı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yazısı ile bu bölgenin Toplu Konut Alanı ilan edildiği bildirilerek, Kayışdağı Mahallesi, 1252 Ada, 10 parselde imar planı çalışmasına başlanıldığından bahisle Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yazısına göre de Toplu Konut Alanı sınırı içerisinde kalan Kayışdağı Mahallesi, 1252 ada, 6 parselin, Hazine ve Maliye Bakanlığına Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığının hazırladığı plan teklifi sınırı dışında kaldığı, Başkanlığımızca onaylanmış olan 22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında da plan onama sınırı dışında, plansız kaldığı, bu sebeple mevcut durumda Eğitim Alanı bulunan söz

konusu parselin hangi plan sınırı içerisinde dahil edileceği hususundaki yetkinin belirlenmesi gerektiği belirtilmektedir. 1/5000 ölçekli plan çalışmaları kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığından alınan ilgi (r) kurum görüşünde 1252 ada 6 sayılı parselin ilgili kurum yetki alan sınırları içinde kaldığı belirtilmiş olup söz konusu kurum görüşü çerçevesinde 1252 ada 6 parsel meri planın plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

8. nolu itiraz incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre plan sınırı içerisindeki İbadet Alanlarının erişim mesafeleri değerlendirildiğinde, aynı erişim alanı içerisinde birçok ibadet alanının önerildiği belirtilmekte olup, yerinde herhangi bir yapı bulunmayan, Kayışdağı Mahallesi 1671 ada 11 parsel, 1674 ada 2, 3, 18. 19 ve 22 parsellerde İbadet Alanı dışında bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda bir umumi hizmet alanı önerilmesi talep edilmektedir. Ayrıca Maltepe ilçe sınırı içerisinde Ataşehir ilçesine yakın konumunda bulunan ilgi (a) yazı ekindeki (Ek-6) İbadet Alanının, 1724 ada, 53, 54 ve 55 parselde önerilmiş olan İbadet Alanına yakın konumda olduğu, bu İbadet Alanı yerine yine bölge ihtiyaçları doğrultusunda bir umumi hizmet alanı önerilmesi talep edilmektedir.

Meri plan kararları, 15.06.2009 onaylı 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kararları, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır paftalar kullanılarak hazırlanan mekânsal yapı analizleri (bina kullanımı, kat adetleri, bina cinsleri, bina durumları, yapı cinsleri vb.), doğal yapı analizi (topoğrafya, iklim, eğim vb.), jeolojik-jeoteknik etütler, arazi kullanım analizleri vb. çalışmalar ile bu analizler doğrultusunda hazırlanan sentez çalışmaları dikkate alınarak oluşturulduğundan sözkonusu itiraz uygun değerlendirilmemekle birlikte Müdürlüğümüz teklif planında kısmen İbadet Alanı, kısmen Park Alanı olarak, 12.03.2021 tarihli ve 341 sayılı Meclis Kararı ile tamamı İbadet Alanına alınan 1671 ada 11 parselin Ek:3 Bilgi Paftasında gösterildiği şekliyle kısmen Park Alanı, kısmen İbadet Alanı olarak planlara işlenmesi uygun değerlendirilmektedir.

9. nolu itiraz incelendiğinde; 17.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında D Rumuzlu Konut Alanı Sınırı içerisinde bir adet olarak önerilmiş olan Sosyal Tesis Alanının, 22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Ataşehir ilçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında kaldırıldığı ve hiç Sosyal Tesis ve Kültürel Tesis önerilmediğinden bahisle, bu fonksiyonların da umumi hizmet alanı olarak ihtiyaçlar doğrultusunda önerilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Sözkonusu itiraz doğrultusunda 1 adet Sosyal Kültürel Tesis Alanının Ek:3 Bilgi paftasında gösterildiği şekliyle meri plana işlenmesi uygun değerlendirilmiştir.

10.nolu itiraz incelendiğinde; planda önerilmiş olan Umumi Hizmet Alanları ve Kamu Hizmet Alanlarına bakıldığında; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki kişi başı standartların altında kaldığı belirtilmektedir. Her ne kadar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 11. maddesi 3. fıkrasında "Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir" denilse de Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki belirtilen fonksiyonlar; Park Alanı (planda kişi başı 1.78 m²- olması gereken 10 m²), Sağlık Alanı (planda kişi başı 0,14 m²- olması gereken 1.5 m²), Eğitim Alanı (planda kişi başı 0.69 m²- olması gereken 2 m²), Kültürel Tesis Alanı (planda kişi başı 0 m²- olması gereken 1 m²), Sosyal Tesis Alanı (planda kişi başı 0,0 m², olması gereken 1 m²) olup, bu fonksiyonlar için yoğunluk artışı, bölgenin ihtiyaçları ve olası bir afet durumunun göz önünde bulundurulması değerlendirilmektedir. Meri plan kararları, 15.06.2009 onaylı 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kararları, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır paftalar kullanılarak hazırlanan mekânsal yapı analizleri (bina kullanımı, kat adetleri, bina cinsleri, bina durumları, yapı cinsleri vb.), doğal yapı analizi (topoğrafya, iklim, eğim vb.), jeolojik-jeoteknik etütler, arazi kullanım analizleri vb. çalışmalar ile bu analizler doğrultusunda hazırlanan sentez çalışmaları dikkate alınarak oluşturulmuştur. Ayrıca, planlama alanının çevresinde yürürlükte olan imar planları dikkate alınarak işlevsel bütünlük sağlanmış, çevre imar planlarında yer alan donatı alanları ile mevcut sosyal ve teknik donatı alanları da değerlendirilerek plan için öngörülen nüfusun ihtiyacını karşılamaya yönelik gerekli olan sosyal ve teknik donatı alanları önerilmiş, her ne kadar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki donatı standartları sağlanamamış olsa da yoğun yapılaşmanın olduğu bölgede plan notları ile donatı alanı kazanılmasına yönelik çözümler getirilmiştir.

11.nolu itiraz incelendiğinde; 17.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, D Rumuzlu Konut Alanı fonksiyonu olarak planlanan alanların bir kısmı 22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Ataşehir ilçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı içerisinde Konut Alanı ve Umumi Hizmet - Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmış, bir kısmı ise Büyükşehir Belediye Meclisince Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı dışına alınmış ve Umumi Hizmet - Kamu Hizmet Alanı olarak değiştirilmiştir. Söz konusu alanlarda 17.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre sahada anlaşmalar/sözleşmeler yapılmış olup, bu alanlarda uygulamaya yönelik herhangi bir karar üretilmediği görüldüğünden bu hususun yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir. Müdürlüğümüzce teklif edilen 1/5000 ölçekli planda yeniden düzenleme alanı olarak belirlenen alanların bir kısmında Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (m) kararı ile değişiklik yapılarak söz konusu alanlar Yeniden Düzenleme Alanı lejantından çıkarılarak Umumi Hizmet Alanları olarak değiştirilmiştir. Şehircilik ilke ve esasları, meri plan kurgusu, nüfus-donatı dengesi ve bölgenin sınıhlandırılması, sağlıklı yaşanabilir kentsel alanların oluşturulabilmesi yönünden ilgi (m) Meclis Kararı ile

Yeniden Düzenlenecek Alanlar lejantından çıkarılan alanların Ek:4 Bilgi Paftasında gösterildiği şekliyle tekrardan Yeniden Düzenlenecek Alanlar lejantına alınarak düzenlenmesi uygun değerlendirilmektedir.

12.nolu itiraz incelendiğinde; plan notları 4. Maddesinde "Spor Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı" şeklinde fonksiyonlar belirtildiği, 22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Ataçehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında, söz konusu fonksiyonların bulunmadığı belirtilmektedir. Meri planın plan notları 4. Maddesinde "Plan onama sınırı içerisinde ölçek gereği gösterilmeyen umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan (Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan, Spor Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Alanı, İbadet Alanı, Yol Alanı, Teknik Altyapı Alanı, vb.) alanlar 1/1000 ölçekli uygulamaya imar planında gösterilecektir." denilmekte olup her ne kadar meri planda itiraza konu fonksiyonlar yer almadığı olsa da söz konusu fonksiyonların ölçek nedeniyle meri planda gösterilmeyip ama alt ölçekli plana konu olabilecek olmaları nedeniyle plan notları 4. Maddesinin mevcut haliyle korunması uygun değerlendirilmektedir.

13.

14.nolu itiraz incelendiğinde; plan notları 2.1 Maddesi ve 3.1 Maddesinde "1000 m² ve üzerindeki alanlarda brüt yoğunluk maksimum 600 kişi/ha'dır. Yoğunluk artışıyla faydalanan alanlar, brüt alanlarının %20'si oranında kamuya terk edecektir. Ancak, terk etmeleri gereken alan büyüklüğünün, plan onama sınırı içerisinde ve Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı dışında kalan, umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlar içerisinde elde edilerek bu alanların kamuya bedelsiz kazanımlarının sağlanması halinde uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır" denilmekte olup, net imar parseli üzerinden uygulama yapılmasının, umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanların elde edilmesinde güçlükler doğuracağı ve teşvik edici nitelik taşımadığı belirtilerek, bu durumun yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir. Söz konusu itiraz doğrultusunda plan notları 2.1 ve 3.1. Maddesindeki "1000 m² ve üzerindeki alanlarda brüt yoğunluk maksimum 600 kişi/ha'dır. Yoğunluk artışıyla faydalanan alanlar, brüt alanlarının %20'si oranında kamuya terk edecektir. Ancak, terk etmeleri gereken alan büyüklüğünün, plan onama sınırı içerisinde ve Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı dışında kalan, umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlar içerisinde elde edilerek bu alanların kamuya bedelsiz kazanımlarının sağlanması halinde uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır" ifadesi kaldırılarak plan notlarının sonuna Ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle;

"Tevhit yöntemi ile elde edilen veya tapu alanı 1000 m² ve üzerindeki konut ve konut+ticaret alanlarının net imar parseli büyüklüğünün %20'sinin kamu ve umumi hizmet alanlarına ayrılması durumunda yoğunluk brüt 600 kişi/ha olarak uygulanacaktır.

Kamu ve umumi hizmet alanları olarak ayrılacak alanlar; yoğunluk artışıyla faydalanan alan sınırı içerisinde ayrılabilmesi gibi plan onama sınırı içinde yeniden düzenlenecek alan sınırı dışında kalan kamu ve umumi hizmetlere ayrılan alanların kamuya bedelsiz kazandırılması ile elde edilebilir.

Kamu ve umumi hizmet alanlarına ayrılacak alanların yoğunluk artışıyla faydalanan alan sınırı içerisinde ayrılması durumunda;

- Uygulamaya girecek alan için uygulayıcı tarafından hazırlanacak olan mimari avan projeyi, imar parsellerini ve kamu ve umumi hizmet alanı olarak terk edilecek alanı gösterir kroki/vaziyet planı İlçe Belediyesince onaylanır.
- İlgili idaresi tarafından onaylanacak vaziyet planlarında, kamu ve umumi hizmet alanı olarak ayrılacak alanların kamusal kullanımına elverişli büyüklükte elde edilmesi amacıyla yoğunluk artışıyla faydalanmak isteyen diğer proje sahiplerinin terk alanları da gözetilerek bütüncül alanlar oluşturulması esastır. Bu alanlar iç bahçe gibi yapı adası oluşturacak şekilde oluşturulamaz, tek parça halinde, kamu kullanımına uygun, tanımlı ve yoldan cephe alacak şekilde düzenlenir.
- Uygulamaya girecek olan parseller tevhit edilir, ardından onaylanan kroki/vaziyet planına göre ifraz edilerek terkin veya ilgili idareye tescil edilir. Bu alanlar kroki/vaziyet planında gösterilen kullanım amaçları doğrultusunda tapuya şerh düşülür. Bu şerh düşülmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez.
- İlçe Belediyesince onaylanacak vaziyet planına göre terk edilen kamu ve umumi hizmet alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri 1 yıl içinde ilçe belediyesi tarafından yapılacak olup, 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin ilçe belediyesince 1 yıl içinde yapılmadığı durumlarda Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.
- Kamu ve umumi hizmet alanları olarak ayrılacak alan inşaat alanı hesabına dahil edilecektir.

Kamu ve umumi hizmet alanlarına ayrılacak alanların planlama alanı içerisindeki kamu ve umumi hizmetlere ayrılan alanlardan sağlanması durumunda;

- %20 oranında kamu ve umumi hizmetlere ayrılacak alan bu plan ile önerilen yeniden düzenlenecek alan sınırı dışındaki kamu ve umumi hizmet alanlarından (park, eğitim, sağlık vb.) elde edilir.
- %20'lik alanın tamamının herhangi bir kamu ve umumi hizmet alanından sağlanamaması durumunda kalan miktar başka bir kamu ve umumi hizmet alanından elde edilerek tamamlanabilir.
- Ayrılması gerekli kamu ve umumi hizmet alanının tamamı ilgili idareye bedelsiz terk edilmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez.
- Planlama alanı içerisindeki Kamu ve umumi hizmet alanları olarak kamuya terk edilen alan miktarı inşaat alanı hesabına dahil edilecektir." Plan notlarının eklenmesi uygun değerlendirilmektedir.

Ayrıca plan notlarının sonuna "Bu plan onay tarihinden önce alınmış ve ilgili mevzuata uygun olarak düzenlenmiş yapı ruhsatları müktesep olup bu yapıların yıkılması durumunda meri plan koşulları geçerlidir." Plan notunun eklenmesi uygun değerlendirilmektedir.

B - İlgili (b) İSKİ Genel Müdürlüğünün itirazı değerlendirildiğinde;

1. nolu itiraz incelendiğinde; 1251 ada 3 parselde Vakıf Kayışdağı Suyuna ait su deposu bulunduğu ve "Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı" lejandında; 1255 ada 4 parsel ve 1387 ada 2 parselin "Belediye Hizmet Alanı" lejandında; 1253 ada 8 parselin kısmen "Yol" kısmen de "Belediye Hizmet Alanı" lejandında; 1256 ada 1 parselin "Yol" lejandında kaldığından bahisle İSKİ Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki söz konusu parsellerin tamamının imar planlarında "İSKİ Hizmet Alanı" olarak ayrılması talep edilmektedir. Söz konusu talep doğrultusunda yazımız eki (Ek:3) bilgi paftasında gösterildiği şekilde 1255 ada 4 sayılı parsel, 1387 ada 2 parselin Belediye Hizmet Alanı (İSKİ Hizmet Alanı) lejandına alınması uygun değerlendirilmektedir. 1251 ada 3 parselde su deposunun bulunduğu alan ile 1256 ada 1 sayılı parsel meri plan onama sınırı dışında olduğundan itiraz olarak değerlendirilmemektedir.

2. nolu itiraz incelendiğinde; taşkın modelleme ve analiz çalışmaları henüz tamamlanmamış olan derelerde dere işletme bandına komşu parsellerin taşkın önemli yapılaşma alanı olduğu, plan notlarına bahse konu plan sahasının kısmen taşkın önemli yapılaşma alanında kaldığına dair hüküm konulması talep edilmektedir. Söz konusu itiraz doğrultusunda Ek:3 Bilgi Paftasında gösterildiği şekilde meri planın plan notları 7.1. Yapı Yasaklı Alan bölümüne "Dere İşletme Bandından dolayı Yapı Yasaklı Alan olarak gösterilen güzergaha komşu parseller taşkın önemli yapılaşma alanıdır." plan notunun ilave edilmesi uygun değerlendirilmektedir.

C - İlgili (c) İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığının ilgili (c) sayılı yazısı ile;

İlgili (c) itiraz incelendiğinde; 1943 ve 1944 sayılı parsellerin konumları ve planlamaya dahil edilen diğer Hazine taşınmazlarının kamusal donatı alanları olarak ayrıldığı da gözönünde bulundurularak park alanı olarak ayrılan söz konusu parsellerin park alanı fonksiyonu iptal edilerek konut, ticaret, konut+ticaret veya özel spor alanı olarak ayrılması talep edilmektedir. 1943 ve 1944 sayılı parseller Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen plan teklifinde Yeniden Düzenlenecek Alanlar sınırı içinde Kamu Hizmet Alanı lejandında iken 13.02.2021 tarihli 341 sayılı Meclis Kararı ile Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı kaldırılarak Park Alanı lejantına alınmıştır. Meri plan bütünlüğü ve kurgusu, nüfus-donatı dengesi, mevcut kullanımlar gözönüne alınarak değerlendirildiğinde söz konusu parsellerin Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı içinde Park Alanı lejantına alınması uygun değerlendirilmektedir.

D- İlgili (d) İstanbul Valiliği İl Emniyet Müdürlüğünün itirazı değerlendirildiğinde;

• 14.07.2021 ve 12.08.2021 tarihleri arasında askıya çıkan Ataşehir Kayışdağı ve İnönü Mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı tadilatında Küçükbakkalköy Mahallesi, 1943 parsel sayılı, 653,00 m² yüzölçümlü taşınmazın imar planında Emniyet Hizmet Alanı olarak ayrılması talep edildiği ancak planda park alanına alındığı belirtilmekte olup Ataşehir ilçesinin artan nüfus ve yapılaşmasına bağlı olarak ilerleyen zamanda Polis Merkezi Amirliği yapılabilecek arsaya ihtiyaç duyulacağı, bu nedenle mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1943 parsel sayılı, 653,00 m² yüzölçümlü taşınmazın park alanı fonksiyonunun iptal edilerek Emniyet Hizmet Alanı olarak düzenlenmesi talep edilmektedir. Meri plan bütünlüğü ve kurgusu, nüfus-donatı dengesi, mevcut kullanımlar gözönüne alınarak değerlendirildiğinde 1943 sayılı parselin Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı içinde Park Alanı olarak korunması gerektiğinden söz konusu itiraz uygun değerlendirilmemiştir.

E - İlgili (e) itiraz dilekçelerinde belirtilen; planda Donatı Alanı olarak tanımlanan alanlardaki parsellerin (Park Alanı, İbadet Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Eğitim Alanı) Donatı Alanından çıkarılarak tamamının veya bir kısmının Konut Alanına veya Ticaret + Konut Alanına alınması talepleri değerlendirildiğinde; 22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Kayışdağı ve İnönü Mahallesi Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin plan kararları, 15.06.2009 onaylı 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kararları, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır paftalar kullanılarak hazırlanan mekânsal yapı analizleri (bina kullanımı, kat adetleri, bina cinsleri, bina durumları, yapı cinsleri vb.), doğal yapı analizi (topoğrafya, iklim, eğitim vb.), jeolojik-jeoteknik etütler, arazi kullanım analizleri vb. çalışmalar ile bu analizler doğrultusunda hazırlanan sentez çalışmaları dikkate alınarak oluşturulmuştur. Planlama alanının çevresinde yürürlükte olan imar planları dikkate alınarak işlevsel bütünlük sağlanmış, çevre imar planlarında yer alan donatı alanları ile mevcut sosyal ve teknik donatı alanları da değerlendirilerek plan için öngörülen nüfusun ihtiyacını karşılamaya yönelik sosyal ve teknik donatı alanları önerilmiştir.

İlgili (e) itiraz dilekçelerinde bahsi geçen donatı alanlarının kaldırılması talebi Ek:5 meri plan raporunda da görüleceği üzere donatı alanlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartların da altında kalmasından dolayı meri planın ana kararlarını bozucu, nüfus yoğunluğunu artırıcı, donatı standartları ve

donatı-nüfus dengesini bozucu nitelik taşımacı birlikte Ataşehir Belediye Başkanlığının ilgi (a) itiraz yazısı 13. maddede yapılan itiraz kapsamında donatı alanında kalan parsellere yönelik olarak da çözüm önerilmektedir.

F - İlgi (f) itiraz dilekçeleri ile planda Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı içinde Donatı Alanı (Park Alanı, İbadet Alanı) lejantında kalan parsellerin donatı alanında kalan kısımlarının çıkarılarak Konut Alanına alınması talepleri değerlendirilmiştir;

İtiraza konu parseller meri planda Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı içinde Park Alanı veya İbadet Alanı lejantında kalmakta olup meri planın Plan Notları Özel Hükümler 1. Planlama Sınırları 1.1. Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı başlığı altında "Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı içerisinde kalan alanlarda; Bu alanlarda etaplarda yapılabilecek olup, etaplara ait net sınırlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanlar içerisindeki konut alanlarında brüt yoğunluk maksimum 500 Kişi/Ha'dır. İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılacaktır." denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu 18. maddesi gereği yeniden düzenlenecek alan sınırı içerisinde kalan bölgelerde yapılacak uygulamadaki amaç, planlama alanı içerisindeki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürülebilmesi için gerekli olan umumi hizmet alanların kamunun kullanımına tesis edilmesi ve alanın sağlıklı sürdürülebilir bir kent parçası olarak geliştirilebilmesi ve dönüştürülebilmesidir. Mer-i mevzuat gereği, düzenleme ortaklık payı için parsel alanının %45'ine kadar kesinti olanağı sağlamasına rağmen plan çalışması kapsamında yeniden düzenlenecek alan sınırları içerisinde kalan parsellerde/yapı adalarında kök parsel üzerinden %40'ı geçmeyecek şekilde düzenleme ortaklık payı kesintisi hesaplanmıştır. Yeniden düzenlenecek alan sınırı içerisinde yer alan konut alanlarında brüt yoğunluk maksimum 500 kişi/ha olup her bir parselin %40 oranında donatı kesintisi yapılarak imar hakkından faydalanması, 18. Madde uygulaması çerçevesinde uygulamaya tabi olması öngörülmüştür.

İlgi (f) itiraz dilekçelerinde bahsi geçen yeniden düzenlenecek alan sınırı içindeki donatı alanlarının kaldırılması talebi meri planın ana kararlarını bozucu, nüfus yoğunluğunu artırıcı, donatı standardını azaltıcı ve donatı-nüfus dengesini bozucu nitelik taşımaktadır.

G- İlgi (g) itiraz dilekçeleri ile planda Müdürlüğümüzce Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olan plan teklifinde Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı içinde kalan ancak Büyükşehir Belediye Meclisi kararınca Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı dışına çıkarılarak Donatı Alanına alınan parsellerin Donatı Alanı (Park Alanı, Kamu Hizmet Alanı, İbadet Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı) lejantından çıkarılarak Konut Alanına alınması talep edilmektedir.

Meri planın Plan Notları Özel Hükümler 1. Planlama Sınırları 1.1. Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı başlığı altında "Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı içerisinde kalan alanlarda; Bu alanlarda etaplarda yapılabilecek olup, etaplara ait net sınırlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanlar içerisindeki konut alanlarında brüt yoğunluk maksimum 500 Kişi/Ha'dır. İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılacaktır." denilmekte olup bu alanlarda kalan parsellerin imar hakkından faydalanması, bu alanlarda 18. Madde uygulaması ile yeniden düzenleme yapılması uygun görülmüştür. İlgi (f) itiraz dilekçesine konu parseller bu kapsamda meri planda Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı içine alınarak düzenleme yapılmıştır ancak 13.02.2021 tarihli 341 sayılı Meclis Kararı ile ilgi (g) itiraza konu parsellerin tamamı Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırdan çıkarılarak donatı alanına alınmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu 18. maddesi gereği yeniden düzenlenecek alan sınırı içerisinde kalan bölgelerde yapılacak uygulamadaki amaç, planlama alanı içerisindeki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürülebilmesi için gerekli olan umumi hizmet alanların kamunun kullanımına tesis edilmesi ve alanın sağlıklı sürdürülebilir bir kent parçası olarak geliştirilebilmesi ve dönüştürülebilmesidir. Mer-i mevzuata uygun olarak plan çalışması kapsamında yeniden düzenlenecek alan sınırları içerisinde kalan parsellerde/yapı adalarında kök parsel üzerinden %40'ı geçmeyecek şekilde düzenleme ortaklık payı kesintisi hesaplanmıştır. Ayrıca bu alanlarda İmar Kanununun 18. Madde uygulamasının temel uygulama aracı olarak kullanılması ile kamulaştırma yükünün de hafifletilmesi amaçlanmıştır.

Müdürlüğümüzce hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli plan teklifinde Yeniden Düzenleme Alan sınırı içinde kalan ilgi (g) itiraza konu parsellerin 13.02.2021 tarihli 341 sayılı Meclis Kararı ile Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırdan kaldırılarak Donatı Alanı olarak planlara işlenmesi bu alanların 18. Madde uygulamasından faydalanamaması ve dolayısıyla kamulaştırmaya tabi olması sonucunu doğuracağından ilgi (g) itiraza konu donatı Alanı (Park Alanı, İbadet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı) lejantında kalan parsellerin donatı alanından çıkarılarak Müdürlüğümüz Ek:4 Bilgi Paftasında gösterildiği şekilde Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı içine alınarak düzenlenmesi Müdürlüğümüzce uygun değerlendirilmektedir.

H- İlgi (h), 4 adet itiraz dilekçesi ile; planda Konut Alanında kalan parsellerin planda verilen yoğunluk değerinin artırılması talebi değerlendirilmiştir;

22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı ile yaşam standartlarını yükseltecek, olası afet zararlarını en aza indirecek yoğunluk değerleri belirlenerek bu yönde iyileştirmeler yapılması ve programlanması, arazi düzenlemeleri ile, yetersiz olan donatı alanlarının standartları yakalanması, erişilebilir donatı alanlarının oluşturulması ve bu donatı alanlarını kullanıcı dengesi gözetilerek plana

yanıtılması plan ilkeri olarak benimsenmiş olup bu doğrultuda meri planda Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları 500 ki/ha olarak belirlenmiştir. Parsellerin tevhid ile oluşan veya müferit parsel alanı 1000 m² ve üzerinde olan alanlarda, brüt yoğunluk maksimum 600 Kişi/ha olarak belirlenmiştir.

İlgi (h) itiraz dilekçelerinde bahis geçen emsal artışına ilişkin talepler meri planın ana kararlarını bozucu, nüfus yoğunluğunu artırıcı, donatı standardını azaltıcı ve donatı-nüfus dengesini bozucu nitelik taşımaktadır.

J- İlgi (j), Yeditepe Üniversitesi Rektörlüğü tarafından tarafımıza iletilmiş olan itiraz dilekçesi ile; Yeditepe Üniversitesine tescilli parsellerin, kampüsün araç ve yaya girişi için uygun hale gelmesi ve güvenliğinin sağlanabilmesi için planda Park Alanı olarak gösterilen alanların "Yükseköğretim Alanı" fonksiyonuna alınarak Üniversite alanı olarak kampüs bütünlüğünün korunması ve kampüs alanlarının olabildiğince korunması azaltılmaması ile planın plan notlarında verilen Yençok: 21.50m şartının iptal edilerek, Yükseköğretim Alanının yapılaşma şartlarının, üniversite alanının %80'inden fazlasının bulunduğu Maltepe Belediye sınırları içinde kalan kısmı ile eşit hale getirilerek yapılaşma konusunda bütünlük sağlanması talep edilmektedir.

İlgi (j) itiraza konu 1255 ada 3 parsel, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859 sayılı parseller, Müdürlüğümüzce Blyükşehir Belediye Meclisine sunulan plan teklifinde Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı içinde Yüksek Öğretim Alanı lejantında kalmakta iken 13.02.2021 tarihli 341 sayılı Meclis Kararı ile 1255 ada 3 parsel, 1843, 1844, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859 sayılı parseller ile 1845 ve 1851 sayılı parsellerin bir kısmı Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırından çıkarılarak Park Alanına, 1848, 1849, 1850, 1856, 1857, 1858, 1859 sayılı parseller ile 1845 ve 1851 sayılı parsellerin bir kısmı Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırından çıkarılarak Eğitim Alanına alınmış olup Müdürlüğümüzce yapılan incelemede plan bütünlüğünün sağlanması açısından söz konusu parsellerin Müdürlüğümüz teklif planda olduğu ve Ek:4 Bilgi Paftasında gösterildiği şekliyle Park ve Eğitim Alanından çıkarılarak Yeniden Düzenleme Alanı içinde Yüksek Öğretim Alanına alınması uygun değerlendirilmektedir.

Ayrıca meri planın plan notları 5.3. Yüksek Öğretim Alanlarına ilişkin olarak; "Yükseköğretim Alanlarında, üniversite alanlarına, hizmet edecek teknik, idari, sosyal ve kültürel tesisler, yurt binaları, açık ve kapalı spor alanları ve otopark gibi kullanımlar yer alabilir. Yükseköğretim Alanlarında Yençok: 21.50 m olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz." denilmekte olup ilgi (j) itiraza konu yapılaşma koşullarının değiştirilmesi talebi meri plan bütünlüğünü bozucu, meri plan kararlarına aykırı nitelik taşımaktadır.

K- İlgi (k) itiraz dilekçesi ile; Konut Alanı ve Ticaret+Konut alanı fonksiyonunda kalan 1861 ve 2576 sayılı bitişik parsellerin tevhid edilebilmesi için her ikisinde Ticaret+Konut alanına çevrilmesi talebi değerlendirilmiştir;

Meri planda 1861 sayılı parsel, Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı lejantında, 2576 sayılı parsel Ticaret-Konut Alanı lejantında kalmaktadır. İstanbul İmar Yönetmeliğinde İfraz ve Tevhid ilişkin olarak 8. madde 13. fıkrasında "Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez. Ancak; İmar planı gereği kullanımı zemin katı ticaret diğer katları konut olarak belirlenen parseller ile sadece konut olarak belirlenen parseller tevhit edilebilir." denilmekte olup itiraza konu parsellerin meri plan hükümlerine göre tevhit edilebildiği görüldüğünden söz konusu itiraz tarafımızca uygun görülmemiştir.

L- İlgi (l) itiraz dilekçesiyle Çamaşırı Deresi ve Yakın Çevresini kapsayan alanda, ilgi (l) yazı ekinde gösterilen bölgelerde afet riski altında olması gerekçesiyle imara açılmaması talebi değerlendirilmiştir;

22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planında Çamaşırı Deresi ve Yakın Çevresini kapsayan alanda İSKİ Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (o) kurum görüşü doğrultusunda plan kararları oluşturulmuştur. Ayrıca ilgi (l) itiraz dilekçesine ilişkin talepler Başkanlığımız Hukuk Müşavirliğinin 09.05.2011 gün ve 9324 sayılı yazısı, Danıştay'ın 04.10.2012 tarih ve 2012/2342 sayılı kararı ile 05.11.2012 tarih ve 2012/3434 sayılı kararı gereğince mülkiyet sahipliği açısından "ehliyet yönünden" itiraz olarak değerlendirilmemiştir. " Denilerek.

22.03.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planına askı süreci içinde yapılan itirazlara ilişkin değerlendirmemizin; 3194 ve 5216 sayılı yasa ve ilgili yönetmeliklere göre karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Ataşehir İlçesi, 1/5000 ölçekli 23.01.2021 onanlı Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planı itirazları incelenmiş olup;

A.13 nolu itiraz kapsamında plan notlarının 2.1 Mevcut Konut Alanı-Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanları başlıklı plan notunun tamamının iptal edilerek "Yüksek yoğunluklu mevcut konut alanlarında yoğunluk 500 ki/ha'dır. Ancak 350 m²'den küçük parsellerde yapılaşma değeri ayrı nizam 4 katı geçmemek üzere 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir. Sınır düzeltmeleri dışında ifraz yolu ile oluşacak 350 m²'den küçük parsellerde bu hüküm uygulanamaz." şeklinde yeniden düzenlenmesi,

3.1 Ticaret-Konut Alanı başlıklı plan notunun 4. ve 5. fıkralarının iptal edilerek "Ticaret-Konut alanlarında 350 m²'den küçük parsellerde yapılaşma değeri ayrı nizam 4 katı geçmemek üzere 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir. Sınır düzeltmeleri dışında ifraz yolu ile oluşacak 350 m²'den küçük parsellerde bu hüküm uygulanamaz. Ticaret-Konut Alanlarının sınırları şematik olup uygulamaya esas sınırlar 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir." şeklindeki plan notunun bu bölüme ilave edilmesi,

A.1-A.4-A.6-A.7-A.11-B.1-B.2 nolu itirazlar ve C-D-G rumuzlu itirazlarla ilgili olarak Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından uygun görülen düzenlemelerin yapılması, A-8 nolu itiraza ilişkin 1671 ada 1 parsel ve kısmen tescil harici alan yönünden bilgi paftasındaki şekliyle "İbadet alanı"na alınması diğer konu yönünden reddi,

J nolu itiraza ilişkin 0/1847, 0/1846, kısmen 1255/3, 0/1845 parsel ve kısmen tescil harici alanın bilgi paftasında gösterildiği şekliyle "Ağaçlandırılacak Alan" olarak düzenlenmesi, K nolu itirazın kabul edilmesi, bunun dışında kalan konularda meri plan hükümlerinin korunması

komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

Adnan Zeki BOSTANCI

İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Mehmet YİĞİT

Başkan Vekili

Abdülناصر ŞİMŞEK

Raportör

Umur DURAK

Üye

Eyüp DURSUN

Üye

M. Sedat ÖZKAN

Üye

Erkan ERDOĞAN

Üye

Sebahattin ÖZTÜRK

Üye

Abdullah ÖZDEMİR

Ulaşım ve Trafik
Komisyonu Başkanı

Mustafa Nuri KALYONCU

Başkan Vekili

Hamdi DEMİRHAN

Raportör

Halit CEBECİ

Üye

Can Gökhan BALEKOĞLU

Üye

Suat SARI

Üye

Savaş BİLİK

Üye

Birkan Birol YILDIZ

Üye



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

Rapor No:
49
Tarih:
13.01.2022
Dosya No:
2021/297

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

KONUNUN ÖZÜ: Ataşehir İlçesi, 1/5000 Ölçekli 22.02.2020 onanlı Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı itirazları.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08/03/2021 gün ve 2021/ 10207 sayılı yazısında;

İlgi:

- Ataşehir Belediye Başkanlığının 23.10.2020 tarihli ve E.3472/21958 sayılı itiraz yazısı.
- İstanbul İl Sağlık Müdürlüğünün 20.10.2020 tarihli ve E.18232631-769 sayılı ile 22/10/2020 tarihli ve E.18232631-769 sayılı itiraz yazıları.
- İSKİ Genel Müdürlüğünün 16.10.2020 tarihli ve 11255029-310.01-E.20200418725 sayılı itiraz yazısı.
- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (2493 adet) itiraz dilekçeleri.
- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (2 adet) itiraz dilekçeleri.
- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (2 adet) itiraz dilekçeleri.
- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (1 adet) itiraz dilekçeleri.
- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (3 adet) itiraz dilekçesi.
- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı (28 adet) itiraz dilekçesi.
- İSKİ Genel Müdürlüğünün 29.07.2016 tarihli ve 414935 sayılı yazısı.
- Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2020 tarihli ve 277 sayılı kararı.

İTİRAZ KONUSU:

1/5000 ölçekli 22.02.2020 onaylı Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planına yasal askı süresi içerisinde ilgi (a) (b) (c) itiraz yazıları ve ilgi (d) (e) (f) (g) (h) (j) (k) (l) itiraz dilekçeleri ile itiraz edilmiş olup, toplam 2532 adet itiraz tarafımıza iletilmiştir.

A- Ataşehir Belediye Başkanlığının ilgi (a) sayılı yazısı ile;

- Plan Notları Genel Hükümler Başlığı, 8. Maddesinde "İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Maddelerine istinaden yapılan uygulamalarda donatı alanlarının tamamı (KOP alanları dahil) kamu eline bedelsiz geçmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." denildiğinden bahisle 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı ile Resmi Gazetede yayımlanan 04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen maddelerde düzenlene ortaklık payına konu kullanımlarda değişiklik yapıldığından bu hususun KOP alanları açısından yeniden değerlendirilmesi,
- Plan Notları Genel Hükümler Başlığı 16. Maddesinde "1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinden mevcut parsel büyüklüklerine göre belirlenecek emsal değeri, toplulaştırma sonucu oluşacak imar parselinin emsal değeri en fazla %50 artırılabilir ve hiçbir şartta yapılaşma koşulu E:2.50 değerini geçemez." denilmekte olduğu, K1 Rumuzlu mevcut Konut Alanları ve TİCK-1 Rumuzlu Konut+Ticaret Alanı fonksiyonlarında en yüksek emsalin 2.00 olarak belirlendiği, 2.50 Emsale çıkamayacağı belirtilmekte olup ayrıca toplulaştırma sonucu oluşacak imar parselinin emsal değerinin en fazla %50 artırılabilir hükmü değerlendirildiğinde ise plan ile önerilmiş olan 1.75 ve 2.00 emsalin kullanılmayacağı, bu maddenin toplulaştırmaya teşvik edilmesi amaçlanan Nazım İmar Planı ve Özel Hükümler başlığındaki K1 Rumuzlu Konut Alanları, TİCK-1 Rumuzlu Konut+Ticaret Alanına yönelik plan notlarındaki hükümler ile çeliştiği, bu nedenle plan notunun bu maddelerinin yeniden revize edilmesi gerektiği;
- Plan Notları Genel Hükümler Başlığı 17. Maddesinde "Bir kısım donatı alanında kalan parsellerde hangi imar parseli ile tevhid edileceğine ilişkin tereddüte düşülen durumlarda ilgili idare yetkilidir" denilmekte olduğundan bahisle tevhid ilişkili konuların 1/1000 ölçekli plan konusu olduğu ve 1/1000 ölçekli plana bırakılması gerektiği belirtilmektedir.
- Plan notları Özel Hükümler Başlığı 2.1. Maddesinin altında yer alan 2.5.2. ve 2.5.3. maddelerindeki uygulamaların "toplulaştırma ile birden çok parselin tevhidi neticesinde oluşacak konut alanlarında 3000 m² ve üzeri..." şeklinde belirlendiğinden bahisle 3000m²'nin net parsel alanları olarak mı yoksa brüt parselden mi alınacağı hususunun belirsiz olduğu, bu durumun netleştirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Ayrıca 2.5.3. Maddesinde TAKS ve Emsal değerinin terke konu donatı alanı haricinde kalan brüt parseller üzerinden hesaplanacağından bahisle TAKS değerinin net parsel alanları üzerinden hesaplanması gerektiği belirtilmektedir. Bunun yanı sıra 2.5.2. ile 2.5.3. maddelerinde belirtilen emsal ve yükseklik değerlerinin donatı terki ve belirlenen hesaplamalardan sonra kullanılmayacağı ve bu durumun toplulaştırmaya teşvik etmeyeceği belirtilmektedir. Mevcut parsel alanı (toplulaştırma olmadan) 3000 m² üzeri olan parsellerin yapılaşma şartlarının ne olacağına ve donatı terki yapıp yapılmayacağı hususunun açıklanması gerektiği ve bölgede ticaret alanı bulunmadığından

konut alanlarının zemin katlarında ticaret birimleri yapılabilmesine dair plan notu eklenmesinin uygulamayı kolaylaştıracağı belirtilmektedir.

5. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Ek Nazım İmar Planı gösterimlerinde Konut Alanları için yoğunluk değerlerinin belirtildiği ve Ataşehir ilçesine bağlı Yenisahra ve İçerenköy Mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının Plan Yapım Yönetmeliği çerçevesinde yapılmadığı gerekçesiyle iptal edildiği dolayısıyla 22.02.2020 onaylı planın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak revize edilmesi ve plan genelinde konut alanlarının mevcut konut alanı lejantına alınarak yoğunluk değerlerinin belirlenmesi gerektiği belirtilmektedir.

6. 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında münferit yapılaşmalar için verilen Emsal:1 değerinin 400 ki/ha'a denk geldiği, toplulaşma için verilen en yüksek Emsal:2 değerinin 800 ki/ha'a denk geldiği, her iki durumda farklı yoğunluklar ortaya çıktığından planın önderdiği nüfusun belirsiz olduğu ve önerilecek donatı alanlarının değişken olacağından bahisle yoğunluk değerlerinin net bir şekilde belirlenmesi ve bu yoğunluklar doğrultusunda ihtiyaç duyulan donatı alanlarının mevzuat çerçevesinde önerilmesi gerektiği belirtilmektedir.

7. Planlama alanının çevresi ele alındığında Ömek-Esatpaşa Mahallelerinin bulunduğu bölgede yoğunluk değeri 0-500 ki/ha ve 501-750 ki/ha olarak önerilmiş, Barbaros Mahallesi'nin bulunduğu bölgede 160, 414 ve 500 ki/ha, Yenisahra Mahallesi'nde 700 ki/ha, Ümraniye bölgesinde ise plan sınırına bitişik alanda 250 ki/ha şeklinde yoğunluk değerleri önerildiği, planlama alanının çevresindeki yoğunluk değerlerinin 2.50 Emsale denk geldiği, bu bölgenin emsal değerinin çevresinden farklı olarak belirlendiği belirtilmekte olup, planlama alanında yoğunluk değerlerinin çevresi ile birlikte ele alınması gerektiği hususu değerlendirilmektedir.

8. Plan Notları Özel Hükümler Başlığı 2.5.3. Maddesinde "Bu alanlarda toplulaştırma ile birden çok parselin tevhidı neticesinde oluşacak konut alanlarında 3.000 m² ve üzeri büyüklüğe sahip parsellerde E:2:00 Yençok:12 kat olarak uygulama yapılacak olup uygulama alan sınırı içerisinde herhangi bir donatı alanlarından toplulaştırma ile oluşturulacak alanın %20'si oranında donatı alanı kamuya terk edilme üzere satış veya devir alınarak uygulama yapılması durumunda; TAKS ve Emsal değeri terke konu donatı alanı haricinde kalan brüt parsel alanları üzerinden hesaplanacaktır" denilmekte olup, uygulama alan sınırı içerisinde herhangi bir donatı alanından denildiğinden donatı alanlarının elde edilme şeklinin mevzuat hükümleri çerçevesinde netleştirilmesi ve uygulama alan sınırı ifadesinin netleştirilmesi gerektiği belirtilmektedir.

9. Donatı Alanı şeklindeki ifadenin mevzuatta bulunmadığından bahisle mevzuat hükümleri çerçevesinde bu ifadenin revize edilmesi, Sosyal Altyapı, Teknik Altyapı, vb. şeklinde detaylı belirlenmesi gerektiği belirtilmektedir.

10. Plan Notları Özel Hükümler Başlığı 2.2 Maddesinde K2 Rumuzlu Mevcut Konut Alanları ile ilgili "Bu alan, 13.02.1998 onaylı 1/5000 ölçekli Ümraniye Merkez Planı ve tadilatlarına ilişkin kararların geçerli olduğu alandır" denilmekte olup, K2 Rumuzlu Konut Alanlarında da mevzuat çerçevesinde yoğunluk değerlerinin bu plan ile belirlenmesi, 13.02.1998 onaylı plan hükmünün plan notundan kaldırılması gerektiği belirtilmektedir.

11. 22.02.2020 onay tarihli 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, K1 Rumuzlu Mevcut Konut Alanları ve Ticaret-Konut Alanları için Emsal değerlerinde Múnferit yapılaşma ve 3000 m² şeklinde iki farklı alansal büyüklük kriteri belirlenmiş olduğundan bahisle, yapılan saha çalışmalarında bölgede yaşayanlar ile yapılan görüşmeler sonucunda, 3000 m² altında kalan toplulaşma alanları için kademeli bir yapılaşma koşulu olarak yoğunluk değerine ihtiyaç duyulduğu belirtilmektedir.

• 22.02.2020 onay tarihli 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı, Plan Lejantı ve Plan Açıklama Raporu değerlendirmesinde;

12. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde K1 ve K2 Rumuzlu Mevcut Konut Alanı şeklinde plan lejantları bulunmadığından bu lejantların yeniden revize edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

13. Plan Lejantında ve Plan Notlarında TİCK-1 Rumuzlu Konut + Ticaret Alanı şeklinde gösterim bulunmakta olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek Nazım İmar Planı Gösterimleri kısmında, bu gösterimin Ticaret - Konut Alanı şeklinde belirtildiği, ayrıca planlama alanı içerisinde TİCK-2 Rumuzlu Ticaret-Konut Alanı fonksiyonu bulunmadığından TİCK şeklinde belirlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

14. 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, 3. Derece Ulaşım Aksı belirtilmiş olduğu, ancak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek Nazım İmar Planı Gösterimleri kısmına göre 3. Derece Ulaşım Aksının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarda gösterilmediği belirtilmektedir.

15. 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Lejantında belirtilmiş olan Kavşak Düzenleme Alanının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek Nazım İmar Planı Gösterimlerinde yer almadığı, bu nedenle bu hususun revize edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

16. Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı için herhangi bir fonksiyon belirlenmediği, görüşler doğrultusunda bu alanın fonksiyonunun değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir.

17. 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, 24.00 m. olarak planlanmış olan 3001 Caddesinin 30.00 m. olarak planlanmış olan 3004 Caddesine bağlantı sağlayan kısımda yol genişliğinin 15.00 m.'ye düşürüldüğü görülmektedir. Ulaşım aksının devamlılığı ve kullanım yoğunluğu açısından söz konusu 3001 Caddesinin yeniden değerlendirilerek, tamamının yol kesitinin 24.00 m. olarak planlanması gerektiği değerlendirilmektedir.

18.22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, 3005 Caddesi 24.00 m. 3002 Caddesi ise 15.00 m. olarak planlanmış olup, yolun devamlılığı açısından ve 3001 Caddesine göre daha alt kademe bir yol olması nedeniyle 3005 ve 3002 Caddesini aynı kesitte 15.00 m. olarak devam ettirilmesinin uygun görüldüğü belirtilmektedir.

19.22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, 20.00 m.lik yol alanı olarak planlanmış ulaşım aksınının (Ek:1) bulunduğu bölge eğimli bir bölge olup, yerinde yapılaşmıştır. Söz konusu bölgenin topoğrafik yapısını gösteren krokide (Ek:2) görüldüğü gibi dere hattına doğru gidildiğinde topoğrafik açıdan bölgenin uygun olmadığı, eğimin yaklaşık %30 olduğu, mülkiyet açısından da bu ulaşımın kamuya ek yük getireceği bahisle, uygun kadastral hatların, derenin ve topoğrafyanın dikkate alınarak, yol genişliğinin de değerlendirilerek yeniden düzenlenmesi gerektiği belirtilmektedir.

20. Plan Açıklama Raporunda, Zemin Kat Arazi Kullanım paftasında (Harita 21) 3004 Caddesinden mahreç alan parsellerde ticari birimler bulunduğu görülmekte olup, 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında ise söz konusu bölgelerin K1 Mahalleleri Mevcut Konut Alanı olarak planlanmış olduğundan bahisle, bu hususun yeniden değerlendirilerek, Ticaret-Konut Alanına alınması gerektiği belirtilmektedir.

21. Sosyal altyapı alanları için bölgenin sosyo-kültürel yapısının dikkate alınması ve bu fonksiyonların yer seçimlerinde bütün planlama alanının yararlanabileceği şekilde düzenlenme yapılması gerektiği belirtilmektedir.

22.22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, Sosyal ve Teknik Altyapı ağlarında karar getirilirken, mevcut fiziki ve sosyo-kültürel doku, kadastral durum ve topografya gibi hususların bazı yerlerde dikkate alınmadığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım aşamasında bu durumun söz konusu alan bütünlüğünün korunması ve ulaşım akslarının devamlılığını engelleyeceği gerekçeleriyle Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarının bu çerçevede yeniden değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir.

23. Ataşehir ilçesi, Mustafa Kemal Mahallesi'nde bulunan Cemevi, 22.02.2020 onaylı 1/5000 Ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında Yapı Yasaklı Alan fonksiyonunda Park Alanı (Ek 3) olarak planlanmıştır. Cemevinin bulunduğu alanda Başkanlığımızca yaptırılan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme çalışmaları kapsamındaki 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet Acil Durum Yönetim Başkanlığına onaylanan "Yerleşime Uygunluk" haritasına göre Uygun Olmayan Alanlar 4 (UOA-4) lejandında kalmakta olup, cemevinin mevcut durumda bölgenin sosyo-kültürel yapısı doğrultusunda oluşmuş ve aktif olarak kullanılan önemli bir fonksiyon olduğundan, saha çalışmalarında yapılan görüşmeler sonucunda korunması talep edildiğinden, imar planında uygun fonksiyon başlığı altında Cemevine yer verilmesi için yerinde gerekli teknik inceleme (sondaj vs.) yapılarak korunmasına yönelik çözüm önerilerinin getirilmesi gerektiği belirtilmektedir.

24. Plan Onama Sınırının geçtiği bölgelerde bazı alanların ya da parsellerin bir kısmının plan onama sınır içerisine dâhil edildiği (Ek:4) bir kısmının ise plan onama sınır dışında bırakıldığından bahisle, bu durumdaki bölgelerde plan onama sınırının ulaşım aksını ortalayacak şekilde, mahalle sınırlarının, parsellerin ve çevresindeki plan onama sınırlarının da dikkate alınarak revize edilmesi gerektiği belirtilmektedir.

25.22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmış alan (Ek:5) büyük bir alan olup, bu fonksiyonun belirlenmesinde, arazi kullanım paftaları, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporunda gerekçe olarak belirtilmiş herhangi bir hususa rastlanmadığı belirtilmektedir.

26.22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, 1038 ada, 4 sayılı parsel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmış olup, yerinde Sağlık Tesisi bulunmaktadır. Bu nedenle bu fonksiyonun planda yeniden değerlendirilerek Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanması gerektiği uygun görülmektedir.

27. Mustafa Kemal Mahallesi, 1031 ada, 5 parselde mevcut durumda Kültürel Tesis (Erdal Eren Kültür Merkezi) bulunduğu, 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında Park Alanı ve Yol olarak planlandığı görülmekte olup, 1031 ada, 5 parselin Kültürel Tesis Alanı olarak değerlendirilmesi gerektiği uygun görülmektedir.

28. Mülkiyeti İlçe Belediyesine ait olan Mustafa Kemal Mahallesi, 2415 ada 1 nolu parselin eski plarlarda Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış olduğu, 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında ise söz konusu parselin, Park Alanı ve Yol Alanı olarak planlandığı görülmektedir. Konu parselin kuzeyinde ise 1034 adanın Belediye Hizmet Alanı olarak planlandığı görülmekte olup, şahıs mülkiyetinde olan 1034 adanın Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması durumunda kamulaştırma açısından ek bir yük getireceği için 2415 ada, 1 parselin, Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması değerlendirilmektedir.

29.22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı için alınmış olan kurum görüşlerine bakıldığında, kurum görüşlerinin bir kısmının Ataşehir ilçesi geneli için alınmış olduğu belirtilmektedir.

30.22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı ile ilgili Başkanlığımız ile yapılan şifalı görüşmelerde Nazım İmar Planı çalışmalarında önerilen taslak ulaşım bağlantılarının onaylanmış olan Nazım İmar Planından farklı olduğundan bahisle, yapılan taslak çalışmaların da planda değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir.

B- İstanbul İl Sağlık Müdürlüğü'nün ilgi (b) sayılı yazıları ile;

1. Mülkiyeti Maliye Hazinesine bağlı, Sağlık Bakanlığına tahsisli, 1038 ada 4 sayılı parselin mevcut Eğitim Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanıldığı, bir önceki planda Sağlık Tesis Alanı olarak ayrıldığı, söz konusu parselin boş kısmında Ataşehir Sağlık Kompleksi yapılmasının yatırım programında olduğu belirtilerek 1038 ada 4 sayılı parselin meri planda verilen Sosyal Tesis Alanı lejandının kaldırılarak Sağlık Tesis Alanı lejandına alınması talep edilmektedir.

2. Mülkiyeti Maliye Hazinesine bağlı, Sağlık Bakanlığına tahsisli iken 2000 yılı yatırım programında Sağlık Bakanlığınca yaptırılan Mustafa Kemal Sağlık Ocağı ve Ümraniye Semt Polikliniğinin hizmet verdiği, 755 Sayılı Yasa gereğince Ataşehir Belediyesi adına tescil edilen 1018 ada 27 ve 28 sayılı parsellerin meri planda Konut + Ticaret Alanında kaldığı belirtilmekte olup söz konusu parsellerin Konut + Ticaret Alanından çıkarılarak Sağlık Tesis Alanı lejandına alınması talep edilmektedir.

3. Planlama alanında sağlık tesis alanlarının özel mülkiyete ait taşınmazlardan ayrıldığı, Sağlık Bakanlığının planlamalarında Mustafa Kemal Mahallesi'nde 1 adet Aile Sağlığı Merkezine ihtiyaç duyulduğu, özel mülkiyete ait taşınmazlara sağlık tesis yatırımı planlanmadığından yeni sağlık tesis alanları planlanırken Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına uygun mülkiyeti Hazine ya da Belediyelere ait taşınmazların planlanması gerektiği belirtilmektedir.

C- İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) sayılı yazısı ile;

1. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 28.07.2016 tarih ve 414935 sayılı yazısı ile gönderilen dere işletme bandlarının bazı kısımlarında meri planda işlenenler ile farklılıklar olduğu, ilgi (c) itiraz yazısı ekinde dere işletme bandlarının gönderildiği ve söz konusu bandların planlara ayren işlenmesi gerektiği belirtilmekte olup dere işletme bandı dışında kalan komşu parsellerin taşkın önemli parseller olduğu bu nedenle plan notlarında bahse konu plan sahasının kısmen taşkın önemli yapılaşma alanında kaldığını belirtmesi gerektiği ifade edilmektedir.

2. Planlama alanından geçen Q1800Ç ve Q2200Ç Ömerli Çamlıca ana ishale hatlarının yol olarak korunmadığı, mevcut içmesuyu borularının geçtiği yol güzergahlarının Q1800 mm ve üstü çaplar için en az 20 metre olacak şekilde düzenlenmesi gerektiği, ayrıca plan notlarında da İSKİ isale hattına ait koruma bandı bilgisi ve İSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılmaması hususunun yer alması gerektiği ifade edilmektedir.

D- Yazı İşleri Müdürlüğü'nde kayıtlı ilgi (d), 2493 adet itiraz dilekçesi ile planda Donatı Alanı olarak tanımlanan alanlardaki parsellerin (Park Alanı, İbadet Alanı, Spor Alanı, Kentsel Hizmet Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Yol Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Eğitim Alanı, Genel Otopark Alanı) Donatı Alanından çıkarılarak tamamının veya bir kısmının Konut Alanına alınması, Donatı Alanından çıkarılarak Konut Alanına alınması ile birlikte emsal artışı veya tamamında emsal artışı talep edilmektedir.

E- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı ilgi (e), 2 adet itiraz dilekçesi ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 1018 ada 28 nolu parselin Ticaret + Konut Alanı fonksiyonunun kaldırılarak Sağlık Tesis Alanına alınması, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 1038 ada 4 nolu parselin Sosyal Tesis Alanı fonksiyonunun kaldırılarak Sağlık Tesis Alanı lejandına alınması, 1043, 1046 nolu adalarda ayrılan Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun kaldırılarak Sosyal Tesis Alanı lejandına alınması, 1006 ve 1008 adalarda ayrılan Sağlık Tesis Alanının Kamu Hizmet Alanına ayrılması talep edilmektedir.

F- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı, ilgi (f), 2 adet Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahallesi Muhtarlarına ait itiraz dilekçesi ile mevcutta cemevi olarak kullanılan alanların mevcut haliyle planlara işlenmesi, 977, 978, 2201, 2202 adalardaki İbadet Alanı fonksiyonunun kaldırılarak Konut alanına alınması talep edilmektedir.

G- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı, ilgi (g), 1 adet itiraz dilekçesi ile 2161 ada 14 nolu parselin Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağında kalan kısmının kaldırılması talep edilmektedir.

H- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı, ilgi (e), 3 adet itiraz dilekçesi ile Dere İşletme Bandından dolayı Yapı Yasaklı Alanda kalan 2243 ada 1 nolu parselin Park Alanı lejandından çıkarılması, güncel İSKİ kurum görüşü doğrultusunda değerlendirilmesi talep edilmektedir.

H- Yazı İşleri Müdürlüğünde kayıtlı, ilgi (h), 28 adet itiraz dilekçesi ile 22.02.2020 onanlı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planının mevcut plan ve yerleşik şehir düzeni gözlemlenmeden hazırlandığı, eşitlik ve şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu gerekçeleriyle plan bütününe itiraz edilmektedir.

PLAN SÜRECİ: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (I) kararı ile tadilen kabul edilen NİP-5539 Plan İşlem numaralı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı, 22.02.2020 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmış olup, 25.09.2020 - 25.10.2020 tarihleri arasında Başkanlığımız Planlama Müdürlüğü'nde askıya çıkartılarak ilan edilmiştir.

PLAN DURUMU: İli (a), (b) ve (c) yazılılarda bahsi geçen parsellerin 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planındaki plan durumu ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır.

1038 ada, 4 parsel, kısmen Sosyal Tesis Alanı, kısmen de 30 metrelik Yol Alanı lejandında kalmaktadır.

1031 ada 5 parsel, kısmen Park Alanı, kısmen de 30 metrelik Yol Alanında kalmaktadır.

2415 ada 1 parsel, kısmen Park Alanı, kısmen de 30 metrelik Yol Alanında kalmaktadır.

1018 ada 27, 28 parseller, kısmen Konut+Ticaret Alanında, kısmen de 24 metrelik Yol Alanında kalmaktadır.

İlgi (d) (e) (f) (g) (h) (j) dilekçelerde bahsi geçen parsellerin plan durumu ile ilgili bilgiler Ek.4 itiraz değerlendirme tablosunda görüldüğü şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

A- İlgi (a)'da kayıtlı, Ataşehir Belediye Başkanlığının itirazları ve talepleri değerlendirildiğinde; 1. nolu itiraz incelendiğinde; Plan Notları Genel Hükümler Başlığı, 8. Maddesinde "İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Maddelerine istinaden yapılan uygulamalarda donatı alanlarının tamamı (KOP alanları dahil) kamu eline bedelsiz geçmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." Denildiği görülmekte olup 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen maddelerde düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda değişiklik yapıldığı ve bu kapsamda KOP alanları kavramının yer almadığı onun yerine Donatı Ortaklık Payı kapsamındaki alanların genişletildiği görülmekte olup yapılan itiraz kapsamında söz konusu plan notundaki (KOP alanları dahil) ifadesinin kaldırılmasının uygun olacağı tarafımızca değerlendirilmektedir.

2. nolu itiraz incelendiğinde; Plan Notları Genel Hükümler Başlığı, 16. Maddesinde "1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinden mevcut parsel büyüklüklerine göre belirlenecek emsal değeri, toplulaştırma sonucu oluşacak imar parselinin emsal değeri en fazla %50 artırılabilir ve hiçbir şartta yapılaşma koşulu E:2.50 değerini geçemez." denilmekte olup K1 Rumuzlu Mevcut Konut Alanları ve TİCK-1 Rumuzlu Konut+Ticaret Alanı fonksiyonlarında en yüksek emsalin 2.00 olarak belirlendiği, 2.50 emsale çıkamayacağı belirtilmekte olup ayrıca toplulaştırma sonucu oluşacak imar parselinin emsal değerinin en fazla %50 artırılabilir hükümü değerlendirildiğinde ise plan ile önerilmiş olan 1.75 ve 2.00 emsalın kullanılmayacağı, bu maddenin toplulaştırmaya teşvik edilmesi amaçlanan Nazım İmar Planı ve Özel Hükümler başlığındaki K1 Rumuzlu Konut Alanları, TİCK-1 Rumuzlu Konut+Ticaret Alanına yönelik plan notlarındaki hükümler ile çeliştiği, bu nedenle plan notunun bu maddelerinin yeniden revize edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Planlama alanında yapılaşma yoğunluğuna ilişkin değerler Plan notları Özel Hükümler Başlığı 2.5.2. ve 2.5.3. maddelerinde verilmiş olup, söz konusu yoğunluk değerlerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde emsal yerine yoğunluk değerleri olarak verilmesi gerektiği, bu kapsamda Plan Notları Genel Hükümler Başlığı, 16. Maddesinin kaldırılması uygun değerlendirilmektedir.

3. nolu itiraz incelendiğinde; Plan Notları Genel Hükümler Başlığı 17. Maddesinde "Bir kısım donatı alanında kalan parsellerde hangi imar parseli ile tevhid edileceğine ilişkin tereddüte düşülen durumlarda ilgili idare yetkilidir" denilmekte olup İmar Kanunu'nda ifraz ve tevhide ilişkin uygulamalara yönelik olarak Madde 15'te - (Değişik fıkra:4/7/2019-7181/8 md.) "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. (Değişik fıkra:4/7/2019-7181/8 md.) İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir" denildiğinden ve dolayısıyla tevhid işlemleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı konusu olduğundan söz konusu itiraz kapsamında Plan Notları Genel Hükümler Başlığı 17. Maddesinin kaldırılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

4. nolu itiraz incelendiğinde; Plan notları Özel Hükümler Başlığı 2.1. Maddesinin altında yer alan 2.5.2. ve 2.5.3. maddelerindeki uygulamaların "toplulaştırma ile birden çok parselin tevhidı neticesinde oluşacak konut alanlarında 3000 m² ve üzeri..." şeklinde belirtildiğinden bahisle 3000m² nin net parsel alanları olarak mı yoksa brüt parselden mi alınacağı hususunun belirsiz olduğu belirtilmektedir. Söz konusu itirazda belirtilen hususlar kapsamında Plan notları Özel Hükümler Başlığı 2.1. Maddesinin altında yer alan 2.5.2. ve 2.5.3. maddelerindeki belirsizliklerden ortadan kaldırılmasına yönelik olarak Plan Notları Genel Hükümler Başlığı 2.1. Maddesi'nin ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekilde revize edilerek "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanlarında brüt yoğunluk 500 ki/ha'dır. Ancak 3000m² ve üzeri parsellerde parsel büyüklüğünün %20'si oranında alanın plan onama sınırı içerisinde umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlar içerisinde elde edilerek kamuya bedelsiz kazanımlarının sağlanması halinde uygulama net imar parseli ve 800 ki/ha üzerinden yapılacaktır. "plan notusunun ilave edilmesi uygun değerlendirilmektedir. Ayrıca söz konusu itirazda bölgede ticaret alanı bulunmadığı, konut alanlarının zemin katlarında ticaret birimleri yapılabilmesine dair plan notu eklenmesinin uygulamayı kolaylaştıracağı belirtilmektedir. Ancak 1/5000 ölçekli planda öngörülen nüfusa hitap edecek nitelikte bölgede uygun olan alanlarda Konut + Ticaret alanları ayrılmış olduğu ve bu alanlara ilişkin yapılaşma hükümlerinin de getirilmiş olduğu görülmektedir.

5. nolu itiraz incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapı Yönetmeliğinde Ek Nazım İmar Planı gösterimlerinde Mevcut ve Gelişme Konut Alanları olmak üzere Konut Alanlarında yoğunluk değerleri belirtilmesine karşın 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında mevcut konut alanlarının K1 ve K2 rumuzlu olmak üzere ikiye ayrıldığı, yoğunluk değerleri yerine emsal değerleri verildiği görülmekte olup bunun yerine K1 ve K2 rumuzlarının kaldırılarak emsal değerleri yerine yoğunluk değerlerinin verildiği orta ve yüksek yoğunluklu mevcut konut alanları şeklinde (Ek3 bilgi paftasında gösterildiği şekilde) düzenleme yapılmasının uygun olacağı tarafımızca değerlendirilmektedir. Bu kapsamda planda K1 Rumuzlu Konut Alanları olarak belirtilen alanlar planda belirtilen kişi başına inşaat m² =25 baz alındığında Emsal 1.25'e karşılık gelen 500 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı olarak ayrılacaktır. Ayrıca 3000 m²'den büyük parseller için E:2'ye tekabül eden 800ki/ha yoğunluk değerleri yer alabilecektir. K2 Rumuzlu Konut Alanlarında 13.02.1998

onaylı 1/5000 ölçekli Ümraniye Merkez Planı hükümleri geçerli olduğundan bu alanlar söz konusu planda olduğu gibi 250 ki/ha yoğunlukla Orta Yoğunluklu Konut Alanları şeklinde (Ek:3 Bilgi paftasında gösterildiği şekliyle) düzenleme yapılarak plana işlenmesi uygun görülmektedir.

6. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında münferit yapılaşmalar için verilen Emsal:1 değerinin 400 ki/ha'a denk geldiği, toplulaşma için verilen en yüksek Emsal:2 değerinin 800 ki/ha'a denk geldiği, her iki durumda farklı yoğunluklara ortaya çıktığından planın önerdiği nüfusun belirsiz olduğu ve önerilecek donatı alanlarının değişken olacağından bahisle yoğunluk değerlerinin net bir şekilde belirlenmesi ve bu yoğunluklar doğrultusunda ihtiyaç duyulan donatı alanlarının mevzuat çerçevesinde önerilmesi gerektiği belirtilmektedir. İtirazlar kapsamında meri planda verilmiş olan emsal değerleri kaldırılmış yerine 4. Nolu itiraz kapsamında Ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle 3000 m²'nin altında ve üstünde olan alanlar için 500ki/ha ve 800 ki/ha olmak üzere 2 farklı yoğunluk değerleri verilmiş olup meri planın raporunda 4.9.1. Konut Alanları başlığı altında belirtildiği üzere planda 3000 m²'nin altında ve üstünde olan alanlar için 2 durumda da plan nüfusu hesaplanmış, planda ihtiyaç duyulan donatı alanları planda öngörülen maksimum nüfus değerleri gözönünde bulundurularak uygun olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla plan nüfusu ve önerilen donatı alanları yönünden herhangi bir belirsizlik bulunmamaktadır.

7. nolu itiraz incelendiğinde; planlama alanının çevresinde Ömek-Esapaşa Mahallelerinin bulunduğu bölgede yoğunluk değerinin 0-500 ki/ha ve 501- 750 ki/ha olarak önerildiği, Barbaros Mahallesinin bulunduğu bölgede 160, 414 ve 500 ki/ha, Yenisahra Mahallesinde 700 ki/ha, Ümraniye bölgesinde ise plan sınırına bitişik alanda 250 ki/ha şeklinde yoğunluk değerleri önerildiği, planlama alanının çevresindeki yoğunluk değerlerinin 2.50 Emsale denk geldiği, bu bölgenin emsal değerinin çevresinden farklı olarak belirlendiğinden bahisle, planlama alanında yoğunluk değerlerinin çevresi ile birlikte ele alınması gerektiği belirtilmektedir. Ancak yukarıda belirtildiği üzere çevre bölgelerdeki planlarda verilen yoğunluk değerleri 0-750 ki/ha arasında değişmektedir. Planlama bölgesinde ise toplulaştırma harici 1 emsal, toplulaştırma ile 2 emsal önerilmiş olup, itirazlar kapsamında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak emsal değerleri kaldırılarak 250ki/ha, 500ki/ha ile 800ki/ha arası yoğunluk değerleri önerilmektedir. Bu kapsamda

Plan notları Özel Hükümler Başlığı 2.1. Maddesinin revize edilerek 4. nolu itiraza ilişkin değerlendirmede belirtildiği üzere Ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle yeniden düzenlenmesi uygun değerlendirilmiştir. Planlama alanında yoğunluk değerleri belirlenirken bölgenin karakteristik yapısı, fiili yapılaşma, çevre yapılaşma değerleri, ulaşım altyapısı, erişilebilirlik, şehircilik ilkeleri vb. kriterler birlikte ele alınarak belirli bir yoğunluk kademesi çerçevesinde belirlenmekte olup mevcut haliyle planda önerilen yoğunluk değerleri çevre planlarda belirlenmiş olan yoğunluk değerleri açısından ayrıntılı teşkil etmemektedir.

8. nolu itiraz incelendiğinde; Plan Notları Özel Hükümler Başlığı 2.5.3. Maddesinde "Bu alanlarda toplulaştırma ile birden çok parselin tevhidî neticesinde oluşacak konut alanlarının 3.000 m² ve üzeri büyüklüğe sahip parsellerde E:2:00 Yençok:12 kat olarak uygulama yapılacak olup uygulama alan sınırı içerisindeki herhangi bir donatı alanlarından toplulaştırma ile oluşturulacak alanın %20'si oranında donatı alanı kamuya terk edilmek üzere satış veya devir alınarak uygulama yapılması durumunda; TAKS ve Emsal değeri terke konu donatı alanı haricinde kalan brüt parsel alanları üzerinden hesaplanacaktır " denildiğinden bahisle, uygulama alan sınırı içerisinde herhangi bir donatı alanından denildiğinden donatı alanlarının elde edilme şeklinin mevzuat hükümleri çerçevesinde netleştirilmesi ve uygulama alan sınırı ifadesinin netleştirilmesi gerektiği belirtilmektedir.4. nolu itiraz ile birlikte Plan notları Özel Hükümler Başlığı 2.1. Maddesinin revize edilerek 4. nolu itiraza ilişkin değerlendirmede belirtildiği üzere Ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle yeniden düzenlenmesi ile söz konusu itiraza ilişkin olarak belirsizliklerin ortadan kaldırılması sağlanmıştır.

9. nolu itiraz incelendiğinde; donatı alanı şeklindeki ifadenin mevzuatta bulunmadığından bahisle mevzuat hükümleri çerçevesinde bu ifadenin revize edilmesi, Sosyal Altyapı, Teknik Altyapı, vb. şeklinde detaylı belirtilmesi gerektiği belirtilmektedir.

10. nolu itiraz incelendiğinde; Plan Notları Özel Hükümler Başlığı 2.2 Maddesinde K2 Rumuzlu Mevcut Konut Alanları ile ilgili "Bu alan, 13.02.1998 onaylı 1/5000 ölçekli Ümraniye Merkez Planı ve tadilatlarına ilişkin kararların geçerli olduğu alandır" denildiğinden bahisle K2 Rumuzlu Konut Alanlarında da mevzuat çerçevesinde yoğunluk değerlerinin bu plan ile belirlenmesi, 13.02.1998 onaylı plan hükmünün plan notundan kaldırılması gerektiği belirtilmektedir. İlgili mevzuat çerçevesinde ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle söz konusu plan notundaki K2 Rumuzlu Konut Alanları ifadesi kaldırılarak yerine 250 ki/ha Mevcut Konut Alanı ifadesinin kullanılması tarafımızca uygun değerlendirilmektedir.

11. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onay tarihli 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, K1 Rumuzlu Mevcut Konut Alanları ve Ticaret + Konut Alanları için emsal değerlerinde münferit yapılaşma ve 3000 m² şeklinde iki farklı alansal büyüklük kriteri belirlenmiş olduğundan bahisle, yapılan saha çalışmalarında bölgede yaşayanlar ile yapılan görüşmeler sonucunda, 3000 m² altında kalan toplulaşma alanları için kademeli bir yapılaşma koşulu olarak yoğunluk değerine ihtiyaç duyulduğu belirtilmektedir. Plan notları Özel Hükümler Başlığı 2.1. Maddesinin revize edilerek 4. nolu itiraza ilişkin değerlendirmede belirtildiği üzere Ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle yeniden düzenlenmiş olup kademeli yoğunluk artışı tekli plan kurgusunu bozucu nitelik taşımaktadır.

12. nolu itiraz incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde K1 ve K2 Rumuzlu Mevcut Konut Alan şeklinde plan lejandları bulunmadığından bahisle bu lejandların yeniden revize edilmesi gerektiği

değerlendirilmektedir. Meri planda yer alan söz konusu lejandlar plana yapılmış olan 5. Nolu itiraz kapsamında revize edilerek 5. Nolu itirazla ilişkin yapılmış olan düzenleme çerçevesinde (Ek:3) Bilgi paftasında gösterildiği şekliyle, K1 ve K2 Rumuzlu Konut Alanları ifadeleri kaldırılarak Mekânsal Alanlar Plan Yönetmeliğine Uygun şekilde yoğunluk değerleri verilerek plan lejandında düzenleme yapılması uygun değerlendirilmektedir.

13. nolu itiraz incelendiğinde; Plan Lejandında ve Plan Notlarında TİCK-1 Rumuzlu Konut + Ticaret Alanı şeklinde gösterim bulunduğu bahisle, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek Nazım İmar Planı Gösterimleri kısmında, bu gösterimin Ticaret - Konut Alanı şeklinde belirtildiği, ayrıca planlama alanı içerisinde TİCK-2 Rumuzlu Ticaret-Konut Alanı fonksiyonu bulunmadığından TİCK şeklinde belirtilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Meri planın plan lejandı ve plan notlarında yer alan TİCK-1 Rumuzlu Konut Alanı lejandının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek Nazım İmar Planı Gösterimleri kısmına uygun olarak Ticaret-Konut Alanları şeklinde düzenlenmesi uygun değerlendirilmektedir.

14. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, 3. Derece Ulaşım Aksı belirtilmiş olduğu, ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek Nazım İmar Planı Gösterimleri kısmına göre 3. Derece Ulaşım Aksının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarda gösterilmediği belirtilmektedir. Planda Erişme Kontrollü Karayolunun dışında 3 farklı ulaşım kademelenmesi bulunmakta ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek Nazım İmar Planı Gösterimleri kısmına göre 3. Derece Ulaşım Aksının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarda gösterilmemektedir. Dolayısıyla meri plandaki 3. Derece Ulaşım Aksı lejandan çıkarılarak 2 kademe ulaşım aksı olacak şekilde (Ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle düzenlenmesi uygun görülmektedir)

15. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Lejandında belirtilmiş olan Kavşak Düzenleme Alanının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek Nazım İmar Planı Gösterimlerinde yer almadığı, bu nedenle bu hususun revize edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Söz konusu planda gösterilen Kavşak Düzenleme Alanı lejandı ve gösterimi ile bu alanları düzenleyen Genel Hükümler 18. Nolu Plan notu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek Nazım İmar Planı Gösterimlerinde yer almadığından, Ek-3 bilgi paftasında olduğu şekliyle kaldırılması uygun değerlendirilmektedir.

16. nolu itiraz incelendiğinde; Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı için herhangi bir fonksiyon belirtilmediği, görüşler doğrultusunda bu alanın fonksiyonunun değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Meri planda belirlenmiş olan Karayolları Koruma Kuşağı fonksiyon olarak tanımlanmış, ilgili plan notlarında ilgili kurum görüşleri çerçevesinde 1/1000'lik plan aşamasında sınırların netleştirileceği, bu alanlarda herhangi şekilde yapı yapılamayacağı ve ilgili kurum görüşleri çerçevesinde çekme mesafelerinin belirleneceği belirtilmiş olup söz konusu alanlar bu kapsamda meri planda Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı lejandına alınmıştır.

17. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, 24.00 m. olarak planlanmış olan 3001 Caddesinin 30.00 m. olarak planlanmış olan 3004 Caddesine bağlantı sağlayan kısımda yol genişliğinin 15.00 m.'ye düşürüldüğü, ulaşım aksının devamlılığı ve kullanım yoğunluğu açısından söz konusu 3001 Caddesinin yeniden değerlendirilerek, tamamının yol kesitinin 24.00 m. olarak planlanması gerektiği, 18. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, 3005 Caddesi 24.00 m. 3002 Caddesi ise 15.00 m. olarak planlanmış olduğu, yolun devamlılığı açısından ve 3001 Caddesine göre daha alt kademe bir yol olması nedeniyle 3005 ve 3002 Caddesini aynı kesitte 15.00 m. olarak devam ettirilmesinin uygun görüldüğü belirtilmektedir. Söz konusu itirazlar kapsamında ulaşım aksının devamlılığı ve kullanım yoğunluğu dikkate alınarak 24.00 m. olarak planlanmış olan 3001 Caddesinin 30.00 m. olarak planlanması olan 3004 Caddesine bağlantı sağlayan kısımdaki yol genişliğinin Ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle 24 metre olarak planlanması ve ulaşım akslarının devamlılığı yönünden 3002 ve devamındaki 3005 Caddenin Ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle 20 metrelik Yol Alanı olarak planlanması uygun değerlendirilmektedir.

19. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, 20.00 m.'lik yol alanı olarak planlanmış ulaşım aksının (itiraz yazısı ek:1) bulunduğu bölgenin eğimli bir bölge olup, yerinde yapıldığından bahisle söz konusu bölgenin topografik yapısını gösteren krokide (Ek:2) görüldüğü gibi dere hattına doğru gidildiğinde topografik açıdan bölgenin uygun olmadığı, eğimin yaklaşık %30 olduğu, mülkiyet açısından da bu ulaşımın kamuya ek yük getireceği belirtilmekte olup uygun kadastral hatların, derenin ve topografyanın dikkate alınarak, yol genişliğinin de değerlendirilerek yeniden düzenlenmesi gerektiği belirtilmektedir. Söz konusu itiraz kapsamında bölgenin fiziki yapısı (topografik özellikleri), fiili yapılaşma, ulaşım altyapısı, erişebilirlik, şehirlilik ilkeleri vb. kriterler birlikte ele alınarak itiraz konusu 20 metrelik Yol Alanı Ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle yeniden düzenlenmiştir.

20. nolu itiraz incelendiğinde; Plan Açıklama Raporunda, Zemin Kat Arazi Kullanım paftasında (Harita 21) 3004 Caddesinden mahreç alan parsellerde ticari birimler bulunduğu bahisle, 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında söz konusu bölgelerin K1 Rumuzlu Mevcut Konut Alanı olarak planlanmış olmasından dolayı bu hususun yeniden değerlendirilerek, Ticaret-Konut Alanına alınması gerektiği belirtilmektedir. Meri planda 30 metrelik Yol Alanı olarak planlanmış olan 3004 Caddesinden mahreç alan parsellerde mevcutta ticari birimler yer almakta ancak meri planda K1 Rumuzlu Mevcut Konut Alanı olarak planlanmış olduğu görülmektedir. Söz konusu alanların mevcut kullanımları ile 30 metrelik Yol Aksının ulaşım yönünden önemi dikkate alınarak söz konusu yol alanından mahreç alan parsellerin (Ek-3 bilgi paftasında

gösterildiği şekliyle) K1 Rumuzlu Mevcut Konut Alanı lejandından çıkarılarak Ticaret-Konut Alanı lejandına alınması uygun görülmektedir.

21. nolu itiraz incelendiğinde; sosyal altyapı alanları için bölgenin sosyo-kültürel yapısının dikkate alınması ve bu fonksiyonların yer seçimlerinde bütün planlama alanının yararlanabileceği şekilde düzenlenme yapılması gerektiği belirtilmekte, 22. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, Sosyal ve Teknik Altyapı ağlarında karar getirilirken, mevcut fiziki ve sosyo-kültürel doku, kadastral durum ve topografya gibi hususların bazı yerlerde dikkate alınmadığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım aşamasında bu durumun söz konusu alan bütününün korunması ve ulaşım akslarının devamlılığını engelleyeceği gerekçeleriyle Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarının bu çerçevede yeniden değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Planlama alanı İslah İmar Planları ile gelişmiş olup, mevcut kamu arazilerinin de az olması nedeniyle yoğun bir yapılaşmaya sahip olan bölgede donatı alanları yetersiz kalmaktadır. Ayrıca, plan alanı içinde ana ulaşım aksları ile bağlantıyı sağlayan kent içi ulaşım akslarının zayıf olması ve sürekliliğinin bulunmaması, plan bölgesinde yoğun ve sağlıklı, köhne bir yapılaşmanın olması bölgede dönüşümü gerektirmektedir. Bu doğrultuda nazım imar planı çalışmaları sırasında, ilgili mevzuat çerçevesinde şehircilik ilkeleri ve planlama esasları dâhilinde bütüncül bir planlama yaklaşımı ile tüm yasa ve yönetmelikler gözettiği olup bölgedeki mevcut durum ve ihtiyaçlar incelenmiş, yetersiz olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının karşılanması için ulaşım, erişilebilirlik, nüfus, alan büyüklüğü gibi yer seçim kriterleri de göz önüne alınarak, arazi kullanım kararları çerçevesinde bölge halkı için gerekli olan donatı alanları ayrılmıştır.

23. nolu itiraz incelendiğinde; Ataşehir ilçesi, Mustafa Kemal Mahallesi içinde bulunan Cemevi, 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında Yapı Yasaklı Alan fonksiyonunda Park Alanı olarak planlandığından bahisle, Cemevin bulunduğu alanda Başkanlığımızca yaptırılan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme çalışmaları kapsamındaki 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet Acil Durum Yönetim Başkanlığına onaylanan "Yerleşime Uygunluk" haritasına göre Uygun Olmayan Alanlar 4 (UOA-4) lejandında kalmakta olup, cemevin mevcut durumda bölgenin sosyo-kültürel yapısı doğrultusunda oluşmuş ve aktif olarak kullanılan önemli bir fonksiyon olduğundan, saha çalışmalarında yapılan görüşmeler sonucunda korunması talep edildiğinden, imar planında uygun fonksiyon başlığı altında cemevine yer verilmesi için yerinde gerekli teknik inceleme (sonday vs.) yapılarak korunmasına yönelik çözüm önerilerinin getirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Ancak meri planda yukarıda da belirtildiği üzere cemevin bulunduğu alan, Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme çalışmaları kapsamındaki 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet Acil Durum Yönetim Başkanlığına onaylanan "Yerleşime Uygunluk" haritasına göre Uygun Olmayan Alanlar 4 (UOA-4) lejandında kalmakta ve Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Raporunda bu alanların yerleşime uygunluk kriteri yönünden yüksek sivilaşma riski ve yumuşak tabaka kalınlığı nedeniyle yerleşime açılmaması gereken alanlar olduğu belirtilmekte, dolayısıyla meri planda da söz konusu alanların Yapı Yasaklı Alanlar olarak planlanması gerektiği uygun görülmektedir.

24. nolu itiraz incelendiğinde; plan onama sınırının geçtiği bölgelerde bazı alanların ya da parsellerin bir kısmının plan onama sınırı içerisine dâhil edildiği (Ek-4) bir kısmının ise plan onama sınırında bırakıldığından bahisle, bu durumdaki bölgelerde plan onama sınırının ulaşım aksını ortalayacak şekilde, mahalle sınırlarının, parsellerin ve çevresindeki bölgelerin plan onama sınırlarının da dikkate alınarak revize edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Meri planda plan onama sınırının mahalle sınırı baz alınarak oluşturulduğu, mahalle sınırı ile örtüştüğü ve çevre planlarla da uyumluluk göstermekte olduğu görülmektedir. Ayrıca 1/5000 ölçekli nazım imar planları bölgenin ana fonksiyon kararlarını, nüfus yoğunluklarının, gelişme eğilimlerinin belirlendiği planlar olup şematik olarak halihazır haritalara işlenmekte, ölçü alınmaz niteliktedir dolayısıyla söz konusu itiraz uygun değerlendirilmemektedir.

25. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, 1038 ada, 4 sayılı parselin Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmış alanın büyük bir alan olduğu, bu fonksiyonun belirlenmesinde, arazi kullanım paftaları, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporunda gerekçe olarak belirtilmiş herhangi bir hususa rastlanılmadığı belirtilmektedir. Söz konusu itiraz kapsamında itiraza konu alanda, meri planın arazi kullanım paftaları, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporunda gerekçe gösterilmeden büyük bir alanın Ticaret+Konut Alanı olarak ayrılması olduğu tespit edilmiş olup itiraza konu alanların ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle yeniden düzenlenmesi uygun değerlendirilmektedir.

26. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında, 1038 ada, 4 sayılı parselin Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmış olduğu, yerinde Sağlık Tesisi bulunduğu, bu nedenle bu fonksiyon planda yeniden değerlendirilerek Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanması gerektiği belirtilmektedir. Meri planda Sosyal Tesis Alanı olarak ayrılmış olan 1038 ada 4 sayılı parselin, fiili kullanımı ve önceki plan kararları da dikkate alınarak Ek-3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanması uygun görülmektedir. Ayrıca planın donatı standardı ve dengesinin sağlanabilmesi için 1038 ada 4 sayılı parselin kuzeydoğusunda Sağlık Tesisi Alanı olarak önerilmiş olan 1034 ada 25, 26, 27, 28 parsel ile güneyinde, kadastral boşluğun Ek-3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle Sosyal Tesis Alanı lejandına alınması uygun görülmektedir.

27. nolu itiraz incelendiğinde; Mustafa Kemal Mahallesi, 1031 ada, 5 parselde mevcut durumda Kültürel Tesis (Erdal Eren Kültür Merkezi) bulunduğu, 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında söz konusu parselin Park Alanı ve Yol olarak planlandığından bahisle, 1031 ada, 5 parselin Kültürel Tesis Alanı olarak değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Meri planda 1031 ada 5

parşel kısmen Park Alanı, kısmen de 30 metrelik Yol Alanında kalmaktadır. Söz konusu parşelin Park Alanında kalan kısmının fiili olarak Kültürel Tesis Alanı olarak kullanılmakta olduğu tespit edilmiş olup 1031 ada 5 parşelin Park Alanında kalan kısmının Ek-3 bilgi paftasında gösterildiği şekilde Kültürel Tesis Alanı lejandına alınması uygun görülmektedir.

28. nolu itiraz incelendiğinde; mülkiyeti İlçe Belediyesine ait olan Mustafa Kemal Mahallesi, 2415 ada 1 nolu parşelin eski planlarda Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış olduğu, 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında ise söz konusu parşelin, Park Alanı ve Yol Alanı olarak planlandığı, konu parşelin kuzeyinde ise 1034 adanın Belediye Hizmet Alanı olarak planlandığı görülmekte olup, şahıs mülkiyetinde olan 1034 adanın Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması durumunda kamulaştırma açısından ek bir yük getireceği için 2415 ada, 1 parşelin, Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması gerektiği belirtilmektedir. Meri planda 2415 ada 1 parşel kısmen Park Alanı, kısmen de Yol Alanı lejandında kalmaktadır. Söz konusu parşelin mülkiyetinin İlçe Belediyesine ait olması, kuzeyinde donatı alanlarının bulunduğu 1034 adada Belediye Hizmet Alanı ayrılmış olması dikkate alındığında, Ek-3 bilgi paftasında gösterildiği şekilde 2415 ada 1 parşelin Park Alanında kalan kısmının Belediye Hizmet Alanı lejandına alınması ve donatı dengesinin sağlanması amacıyla 1034 adada planlanmış olan Belediye Hizmet Alanının iptal edilerek Park Alanına dahil edilmesi uygun görülmektedir.

29. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı için alınmış olan kurum görüşlerine bakıldığında, kurum görüşlerinin bir kısmının Ataşehir ilçesi geneli için alınmış olduğu belirtilmektedir. Meri planın hazırlanma sürecinde gerek ilçe geneli gerekse mahalle ölçeğinde alınmış olan, tüm çalışma bölgesini ilgilendiren ilgili kurum görüşleri değerlendirilerek meri plan kararları oluşturulmuş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında bölgeye ilişkin ilgili kurum görüşlerinin yeniden alınıp değerlendirilerek meri 1/1000 ölçekli plan kararlarının oluşturulması gerekmektedir.

30. nolu itiraz incelendiğinde; 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı ile ilgili Başkanlığımız ile yapılan şifai görüşmelerde nazım imar planı çalışmalarında önerilen taslak ulaşım bağlantılarının onaylanması olan nazım imar planından farklı olduğundan bahisle, yapılan taslak çalışmaların da planda değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Meri plan kararları oluşturulurken mevcut arazi kullanımı, bölgenin gelişme eğilimleri, ulaşım, erişilebilirlik, bölge nüfusu, ilgili kurum görüşleri vb. kriterlerin tamamı birlikte ele alınarak, farklı alternatif plan taslak/çemaları geliştirilmekte ve nihai plan kararları oluşturulmaktadır. Bu çerçevede ilçe belediyesi de dahil olmak üzere ilgili tüm kurum ve kuruluşların görüşleri alınmış, çeşitli toplantılar yapılmış ve tüm kurum/kuruluş görüşleri değerlendirilmiş ve nihai plan kararları oluşturulmuş olup meri plana itirazlar kapsamında bölgenin ulaşım ağının yeniden gözden geçirilerek ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekilde yeniden düzenlenmesi uygun değerlendirilmektedir.

B- İstanbul İl Sağlık Müdürlüğü'nün ilgi (b) sayılı yazıları ile;

1. Mülkiyeti Maliye Hazinesine bağlı, Sağlık Bakanlığına tahsisli, 1038 ada 4 sayılı parşelin mevcutta Eğitim Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanıldığı, bir önceki planda Sağlık Tesis Alanı olarak ayrıldığı, söz konusu parşelin boş kısmında Ataşehir Sağlık Kompleksi yapılmasının yatırım programında olduğu belirtilerek 1038 ada 4 sayılı parşelin meri planda verilen Sosyal Tesis Alanı lejandının kaldırılarak Sağlık Tesis Alanı lejandına alınması talebi değerlendirildiğinde;

Meri planda kısmen Sosyal Tesis Alanı, kısmen de 30 metrelik Yol Alanı olarak planlanmış olan 1038 ada 4 sayılı parşelin, fiilen Eğitim Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanılması, bir önceki planda Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılmış olması ve söz konusu parşelin boş kısmında Ataşehir Sağlık Kompleksi yapılmasının yatırım programında olması gerekçelerine bağlı olarak söz konusu parşelin Ek-3 bilgi paftasında gösterildiği şekilde Sosyal Tesis Alanında kalan kısmının iptal edilerek Sağlık Tesis Alanı lejandına alınması uygun görülmektedir.

2. Mülkiyeti Maliye Hazinesine bağlı, Sağlık Bakanlığına tahsisli iken 2000 yılı yatırım programında Sağlık Bakanlığınca yaptırılan Mustafa Kemal Sağlık Ocağı ve Ümraniye Semt Polikliniğinin hizmet verdiği, 755 Sayılı Yasa gereğince Ataşehir Belediyesi adına tescil edilen 1018 ada 27 ve 28 sayılı parsellerin meri planda Konut + Ticaret Alanında kaldığı belirtilmekte olup söz konusu parsellerin Konut + Ticaret Alanından çıkarılarak Sağlık Tesis Alanı lejandına alınması talebi değerlendirildiğinde; meri planda kısmen Ticaret-Konut Alanı kısmen de 24 metrelik Yol Alanı lejandına alınmış olan 1018 ada 27 ve 28 sayılı parsellerin, bir önceki planda Sağlık Ocağı lejandında olması, fiilen de Mustafa Kemal Sağlık Ocağı ve Ümraniye Semt Polikliniği olarak kullanılıyor olması sebebiyle Ek-3 bilgi paftasında gösterildiği şekilde Konut + Ticaret Alanında kalan kısımlarının iptal edilerek Sağlık Tesis Alanı lejandına alınması uygun görülmektedir.

3. Planlama alanlarında sağlık tesis alanlarının özel mülkiyete ait taşınmazlardan ayrıldığı, Sağlık Bakanlığının planlamalarında Mustafa Kemal Mahallesinde 1 adet Aile Sağlığı Merkezine ihtiyaç duyulduğu, özel mülkiyete ait taşınmazlara sağlık tesis yatırımı planlanmadığından yeni sağlık tesis alanları planlanırken Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına uygun mülkiyeti Hazine ya da Belediyelere ait taşınmazların planlanması gerektiği belirtilmektedir. Meri plan kararları oluşturulurken şehircilik ilke ve esasları, mevcut arazi kullanımı, bölgenin gelişme eğilimleri, ulaşım, erişilebilirlik, bölge nüfusu, ilgili kurum görüşleri vb. kriterlerin tamamı birlikte ele alınarak, ilgili yasa ve yönetmelikler çerçevesinde ihtiyaç duyulan donatı alanları ayrılmış olup bu

kapsamda planda bölge nüfusuna hitap edecek nitelikte Sağlık Tesis Alanları ayrılmıştır. Ayrıca İl Sağlık Müdürlüğünün ilgi (b) itiraz yazıları dikkate alınarak fiilen Sağlık Tesis Alanı olarak kullanılmakta olan ancak meri planda farklı fonksiyon plan kararı verilmiş olan Hazine adına tescilli alanlarda ilave Sağlık Tesis Alanları ayrılmıştır. Bu kapsamda planın donatı standardı ve dengesinin sağlanabilmesi için 1038 arda 4 sayılı parselin kaydediğusunda Sağlık Tesis Alanı olarak önerilmiş olan 1034 ada 25, 26, 27, 28 parsel ile güneyindeki kadastral boşluk Ek-3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle Sosyal Tesis Alanı lejandına alınmıştır.

C-İlgi (c) de kayıtlı İSKİ Genel Müdürlüğünün itirazları değerlendirildiğinde;

1. nolu itiraz değerlendirildiğinde; İSKİ Genel Müdürlüğünün 28.07.2016 tarih ve 414935 sayılı yazısı ile gönderilen dere işletme bandlarının bazı kısımlarında meri planda işlenenler ile farklılıklar olduğu, ilgi (c) itiraz yazısı ekinde dere işletme bandlarının gönderildiği ve söz konusu bandların planlara aynen işlenmesi gerektiği belirtilmekte olup dere işletme bandı dışında kalan komşu parsellerin taşkın önemli parseller olduğu bu nedenle plan notlarında bahse konu plan sahasının kısmen taşkın önemli yapılaşma alanında kaldığını belirtilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Meri plan kararları, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda oluşturulmuş olup bu kapsamda İSKİ Genel Müdürlüğünden alınan 29.07.2016 tarih ve 414935 sayılı kurum görüşüne göre dere işletme bandları plana işlenmiştir. İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (c) itiraz yazısı ekinde tarafımıza gönderilen güncel dere işletme bandları ile plana işlenenler arasında plan kararlarını etkiler nitelikte farklılıklar tespit edilmemiş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanma aşamasında güncel İSKİ kurum görüşünün alınarak plana işlenmesi gerekmektedir. İlgi (c) yazıda dere işletme bandı dışında kalan komşu parsellerin taşkın önemli parseller olduğu bu nedenle plan notlarında bahse konu plan sahasının kısmen taşkın önemli yapılaşma alanında kaldığının belirtilmesi talebine yönelik olarak 4.1. Yapı Yasaklı Alan plan notlarına "Dere işletme bandından dolayı Yapı Yasaklı Alan olarak gösterilen güzergahlara komşu parseller taşkın önemli yapılaşma alanıdır." plan notunun ilave edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

2. nolu itiraz değerlendirildiğinde; planlama alanından geçen Q1800Ç ve Q2200Ç Ömerli Çamlıca ana ishale hatlarının yol olarak korunmadığı, mevcut içmesuyu borularının geçtiği yol güzergahlarının Q1800 mm ve üstü kaplar için en az 20 metre olacak şekilde düzenlenmesi gerektiği, ayrıca plan notlarında da İSKİ isale hattına ait koruma bandı bilgisi ve İSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılmaması hususunun yer alması gerektiği ifade edilmektedir. Bu kapsamda meri planda Atıksu Hattı olarak planlara işlenmiş olan İSKİ İsale Hattı Alanı aynı zamanda Park Alanı fonksiyonu olarak plana işlenmiş olup Ek-1 Bilgi paftasında gösterildiği şekliyle Park Alanı fonksiyonunun iptal edilerek 20 metrelik Yol Alanı olarak plana işlenmesi ve Ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle plan notlarına "İSKİ İsale Hattı: İsale Hattında kalan alanlarda İSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz" plan notunun ilave edilmesi uygun görülmüştür.

D- İlgi (d) itiraz dilekçelerinde belirtilen; planda Donatı Alanı tanımlanan alanlardaki parsellerin (Park Alanı, İbadet Alanı, Spor Alanı, Kentsel Hizmet Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Yol Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Eğitim Alanı, Genel Otopark Alanı) Donatı Alanından çıkarılarak tamamının veya bir kısmının Konut Alanına alınması, Donatı Alanından çıkarılarak Konut Alanına alınması ile birlikte emsal artışı veya tamamında emsal artışı talepleri değerlendirildiğinde;

22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planına ilişkin plan kararları, 15.06.2009 onaylı 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kararları, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır paftalar kullanılarak hazırlanan mekansal yapı analizleri (bina kullanımı, kat adetleri, bina cinsleri, bina durumları, yapı cinsleri vb.), doğal yapı analizi (topografya, iklim, eğim vb.), jeolojik-jeoteknik etütler, arazi kullanım analizleri vb. çalışmalar ile bu analizler doğrultusunda hazırlanan sentez çalışmaları dikkate alınarak oluşturulmuştur. Ayrıca, planlama alanının çevresinde yürürlükte olan imar planları dikkate alınarak işlevsel bütünlük sağlanmış, çevre imar planlarında yer alan donatı alanları ile mevcut sosyal ve teknik donatı alanları da değerlendirilerek plan için öngörülen nüfusun ihtiyacını karşılamaya yönelik sosyal ve teknik donatı alanları önerilmiştir. Ayrıca 1/5000 ölçekli meri planda, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlıklı bir şekilde elde edilmesi ve yeni parselyolu düzeniyle verimli işleyen kentsel bir sistemin sağlanması amacıyla 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddede uygulamasının arak olarak kullanılmasını öngörülmüştür. Bunun yanı sıra planda Konut Alanlarında kalan parsellerin bireysel yapılaşma haklarına ilave olarak toplu uygulamayı teşvik etmek amacıyla toplu uygulamalarda yoğunluk artışı öngörülmüştür.

22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı ile yaşam standartını yükseltecek, olası afet zararlarını en aza indirecek, maksimum ve minimum yoğunluk değerleri belirlenerek bu yönde iyileştirmeler yapılması ve programlanması, arazi düzenlemeleri ile, yetersiz olan donatı alanlarının standartları yakalaması, erişilebilir donatı alanlarının oluşturulması ve bu donatı alanlarının kullanıcı dengesi gözetilerek plana yansıtılması plan ilkeleri olarak benimsenmiştir.

Ayrıca Ataşehir İlçe Belediye Başkanlığı tarafından yapılan ilgi (a) itiraz yazısı ile tarafımıza iletilen itirazlar kapsamında meri planda Konut Alanları ile Konut+Ticaret Alanlarına ilişkin hükümler ek:3 bilgi paftasında gösterildiği şekliyle yeniden düzenlenmiş olup 250ki/ha, 500ki/ha ve 800ki/ha olmak üzere 3 farklı yoğunluk önerilmiştir.

İlgi (d) itiraz dilekçelerinde bahsi geçen donatı alanlarının kaldırılması ve emsal artışına ilişkin talepler, ek:5 meri plan raporunda da görüleceği üzere donatı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki

standartların da altında kalmasından dolayı 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı'nın ana kararlarını bozucu, nüfus yoğunluğunu arttırıcı, donatı standardını azaltıcı ve donatı-nüfus dengesini bozucu nitelik taşımaktadır.

E-İlgi (e) 2 adet itiraz dilekçesi ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 1018 ada 28 nolu parselin Ticaret + Konut Alanı fonksiyonunun kaldırılarak Sağlık Tesis Alanına alınması, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 1038 ada 4 nolu parselin Sosyal Tesis Alanı fonksiyonunun kaldırılarak Sağlık Tesis Alanı lejandına alınması, 1043, 1046 nolu adalarda ayrılan Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun kaldırılarak Sosyal Tesis Alanı lejandına alınması, 1006 ve 1008 adalarda ayrılan Sağlık Tesis Alanının Kamu Hizmet Alanına ayrılması talepleri değerlendirilmiştir;

İtiraz dilekçelerinde bahsi geçen 1018 ada 28 nolu parsel ile 1038 ada 4 nolu parsellerin mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait olduğu belirtilmekte olup 1018 ada 28 nolu parsel ile 1038 ada 4 parseline ilişkin olarak İl Sağlık Müdürlüğü'nün ilgi (b) itiraz yazısı kapsamında Ek:3 Bilgi paftasında gösterildiği şekilde düzenleme yapılmış olup Sosyal Tesis Alanında kalan kısımlar iptal edilerek Sağlık Tesis Alanına alınmıştır. Ancak ilgi (e)'de bahsi geçen itirazlar, Başkanlığımız Hukuk Müşavirliği'nin 09.05.2011 gün ve 9324 sayılı yazısı, Danıştay'ın 04.10.2012 tarih ve 2012/342 sayılı kararı ile 05.11.2012 tarih ve 2012/3434 sayılı kararı gereğince mülkiyet sahipliği açısından "ehliyet yönünden" itiraz olarak değerlendirilmemiştir.

F-İlgi (f) Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahallesi Muhtarlarına ait 2 adet itiraz dilekçesi ile mevcutta cemevi olarak kullanılan alanların mevcut haliyle planlara işlenmesi, 977, 978, 2201, 2202 adalardaki İbadet Alanı fonksiyonun kaldırılarak Konut alanına alınması talebi değerlendirilmiştir;

İlgi (f) itiraz dilekçelerinde bahsi geçen Cemevi Alanının 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planında kısmen Yapı Yasaklı Alan ve Park Alanı, kısmen de 12 metrelik Yol Alanında kalmaktadır. Söz konusu alan, Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme çalışmaları kapsamında 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet Acil Durum Yönetim Başkanlığına onaylanan "Yerleşime Uygunluk" haritasına göre Uygun Olmayan Alanlar 4 (UOA-4) lejandında kalmakta ve Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Raporunda bu alanların yerleşime uygunluk kriteri yönünden yüksek sivilaşma riski ve yumuşak tabaka kalınlığı nedeniyle açılmaması gereken alanlar olduğu belirtilmekte olup meri planda da söz konusu alanların Yapı Yasaklı Alanlar olarak planlanması gerektiği uygun görülme cemevi alanının korunması talebi tarafımızca uygun görülmemektedir. Ayrıca meri planda planlama alanının çevresinde yürürükte olan imar planları dikkate alınarak işlevsel bütünlük sağlanmış, çevre imar planlarında yer alan donatı alanları ile mevcut sosyal ve teknik donatı alanları da değerlendirilerek plan için öngörülen nüfusun ihtiyacını karşılamaya yönelik sosyal ve teknik donatı alanları önerilmiştir. Bu kapsamda itiraz dilekçelerinde bahsi geçen 977, 978, 2201, 2202 adalardaki İbadet Alanı fonksiyonun kaldırılarak Konut Alanına alınması talebi meri planın ana kararlarını bozucu, nüfus yoğunluğunu arttırıcı, donatı standardını azaltıcı ve donatı-nüfus dengesini bozucu nitelik taşımaktadır.

G-İlgi (g) 1 adet itiraz dilekçesi ile 2161 ada 14 nolu parselin Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağında kalan kısmının kaldırılması talebi değerlendirilmiştir;

İtiraza konu 2243 ada 14 nolu parsel kısmen Ticaret+Konut Alanı, kısmen de Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı lejandında kalmaktadır. Meri planda Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı, ilgili kurum görüşleri çerçevesinde bölgenin kuzeyinden geçen O-4 Çamlıca Anadolu Otoyolunu çevreleyen alanlar için ayrılmış olup, ilgili plan notlarında söz konusu alanın sınırlarının ilgili kurum görüşleri çerçevesinde 1/1000'lik plan aşamasında netleştirileceği, bu alanlarda herhangi şekilde yapı yapılamayacağı ve ilgili kurum görüşleri çerçevesinde çekme mesafelerinin belirleneceği belirtilmiş olup söz konusu alanlar bu kapsamda meri planda Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı lejandına alınmıştır. Bu kapsamda itiraza konu parselin Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağında kalan kısmının kaldırılması talebi tarafımızca uygun görülmemektedir.

H- İlgi (h), 3 adet itiraz dilekçesi ile Dere İşletme Bandından dolayı Yapı Yasaklı Alanda kalan 2243 ada 1 nolu parselin Park Alanı lejandından çıkarılması, güncel İSKİ kurum görüşü doğrultusunda değerlendirilmesi talebi değerlendirilmiştir;

İtiraza konu 2243 ada 1 nolu parselin tamamı Park Alanı lejandında bir kısmı da Yapı Yasaklı Alan lejandında kalmaktadır. Meri plan kararları ilgili tüm kurum görüşleri alınarak oluşturulmuş olup söz konusu parselde ayrılmış olan Yapı Yasaklı Alanlar, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (k) kurum görüşü doğrultusunda dere işletme bandlarını kapsamaktadır. Bu kapsamda meri plan kararları; İSKİ Genel Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum görüşleri dikkate alınarak oluşturulmuş, planlama alanının çevresinde yürürükte olan imar planlarıyla işlevsel bütünlük sağlanması kaydıyla çevre imar planlarında yer alan donatı alanları ile mevcut sosyal ve teknik donatı alanları da değerlendirilerek plan için öngörülen nüfusun ihtiyacını karşılamaya yönelik sosyal ve teknik donatı alanları önerilmiştir. Dolayısıyla söz konusu itiraza ilişkin talepler İSKİ kurum görüşü doğrultusunda hazırlanan planın hedef nüfusunu ve yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelik taşımakta olup İSKİ kurum görüşü ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının ana ilkelerine aykırıdır.

J- İlgi (j), 28 adet itiraz dilekçesi ile 22.02.2020 onaylı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planının mevcut plan ve yerleşik şehir düzeni gözetilmeden hazırlandığı, eşitlik ve şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu gerekçeleriyle plan bütününde yapılmış olan itirazlar değerlendirilmiştir;

Söz konusu itirazlar, Başkanlığımız Hukuk Müşavirliği'nin 09.05.2011 gün ve 9324 sayılı yazısı, Danıştay'ın 04.10.2012 tarih ve 2012/2342 sayılı kararı ile 05.11.2012 tarih ve 2012/3434 sayılı kararı gereğince mülkiyet sahipliği açısından "ehliyet yönünden" itiraz olarak değerlendirilmemiştir. "denilerek.

1/5000 ölçekli 22.02.2020 onanlı 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planına askı süreci içinde yapılan itirazlara ilişkin değerlendirmemizin; 3194 ve 5216 sayılı yasa ve ilgili yönetmeliklere göre karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Ataşehir İlçesi, 1/5000 ölçekli 22.02.2020 onanlı Mustafa Kemal ve Aşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı itirazları incelenmiş olup;

A.4 nolu itiraz kapsamında Plan Notları Özel Hükümler Başlığı 2.1 maddesinin "K1 Konut Alanlarında yoğunluk 500 ki/ha'dır. Ancak planda kamu ve umumî hizmet alanı olarak planlanmış alanlar içerisinde uygulama yapılacak alanın %20'si kadar alanın kamuya bedelsiz kazandırılması koşulu ile tevhid edilerek oluşturulan 1.500 m² ile 2.999m² arasındaki parsellerde 650ki/ha , 3.000 m² ile 4.999m² arasındaki parsellerde 800 ki/ha, 5.000 m² üstü parsellerde 1.000ki/ha yoğunluk uygulanır. " şeklinde yeniden düzenlenmesi, A.12 nolu itiraz kapsamında K2 rumuzlu konut alanları için önerilen yoğunluk değerinin 600 ki/ha olarak düzenlenmesi ve Özel Hükümler Başlığı 2.2. maddesinde K' rumuzlu mevcut konut alanları ile ilgili "Bu alan, 13.02.1998 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Ümraniye Merkez Planı ve tadilatlarına ilişkin kararların geçerli olduğu alandır" ifadesinin muhafazası ile, bilgi paftasındaki şekliyle 581 ada 44 parselin doğusundaki kadastral boşluğun İbadet alanına alınması, bunun dışında kalan itirazlarla ilgili olarak Şehir Planlama Müdürlüğü değerlendirme yazısı ve ekleri doğrultusunda düzenleme yapılması

Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

Adnan Zeki BOSTANCI
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Mehmet YİĞİT
Başkan Vekili

Abdülnaser ŞİMŞEK
Raportör

Umur DURAK
Üye

Eyüp DURSUN
Üye

M. Sedat ÖZKAN
Üye

Erkan ERDOĞAN
Üye

Sebahattin ÖZTÜRK
Üye