



**ESENLER
BELEDİYESİ**

**T.C.
ESENLER BELEDİYESİ
MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Tarih:
10/05/2017

Rap. No:
1

**İMAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK-KÜLTÜR,SANAT,EĞİTİM,
GENÇLİK, KADIN VE AİLE KOMİSYONU MÜŞTEREK RAPORU**

KONUNUN ÖZÜ: Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi 683 ada 4 parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

TEKLİF: Esenler Belediye Meclisinin 5. Seçim Yılı 4. Dönem 2017 Senesi Mayıs Ayı Meclis Toplantılarının 02/05/2017 tarihli 1. Birleşimi 1. Oturumunda Müşterek Komisyonumuza intikal eden İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28/04/2017 tarih ve 87 sayılı yazısında;

“BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: a) 02/09/2016 tarih ve 18232631-769 sayılı İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü yazısı ve ekleri.

b) 02/11/2016 tarih ve 13432091/310-87 sayılı Başkanlık Oluru.

İlgi (a) yazı ile Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi 683 ada 4 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı kontrolörlüğünde tamamlanarak kesin kabulü yapılan Esenler Kadın Doğum Hastanesi binasına yapı kullanım izin belgesi alınabilmesi için gerekli olan 1/1000 ölçekli imar planı ile ilgili değişikliklerin yapılması hususunda gereğinin yapılması istenmektedir.

Söz konusu 683 ada 4 parselde plan üzerindeki “Mevcut kontur ve gabarisi korunacak bina” ibresi iptal edilerek “Çekme mesafeleri, blok boyutları, kotlar ve yükseklikler serbest olup, mevcut kontur gabarisi korunacak yapıdır, teklif edilecek mimari projeye göre uygulama yapılacaktır.” plan notlarının 13.03.2013 onaylı 1/1000 Ölçekli Esenler Uygulama İmar Planına işlenmesi hususunda ilgi b) başkanlık oluruna istinaden hazırlanan, **UIP-4205,29** plan işlem numaralı plan değişikliğine ilişkin 1/1000 ölçekli plan paftası, plan izah raporu (teknik görüş raporu) ve planlama işlem dosyası yazımız ekinde olup, konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesi gereği incelenmek ve karar alınmak üzere Meclise havalesini arz ederim.” Denilmektedir.

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Talep

İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 02/09/2016 tarih ve 18232631-769 sayılı yazısı ile Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi 683 ada 4 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı kontrolörlüğünde tamamlanarak kesin kabulü yapılan Esenler Kadın Doğum Hastanesi binasına yapı kullanım izin belgesi alınabilmesi için gerekli olan 1/1000 ölçekli imar planı ile ilgili değişikliklerin yapılması hususunda gereğinin yapılması istenmiştir.

02/11/2016 tarih ve 13432091/310-87 sayılı başkanlık oluruna istinaden Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi 683 ada 4 parselde plan üzerindeki “Mevcut kontur ve gabarisi korunacak bina” ibaresi iptal edilerek “Çekme mesafeleri, blok boyutları, kotlar ve yükseklikler serbest olup, mevcut kontur gabarisi korunacak yapıdır, teklif edilecek mimari projeye göre uygulama yapılacaktır.” plan notlarının getirilmesi hususunda 1/1000 ölçekli plan değişikliği çalışmalarına başlanmıştır.

Mülkiyet

683 ada 4 parsel 13.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenler Uygulama İmar Planında ise “Sağlık Tesis Alanı” nda kalmakta olup, tapu kayıtlarında T.C. Sağlık Bakanlığı Hudut ve Sahiller Sağlık Genel Müdürlüğü mülkiyetine kayıtlı olduğu görülmüştür.

Meri Plan Durumu

Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi, 683 ada 4 parsel 13.03.2013 onaylı 1/1000 Ölçekli Esenler Uygulama İmar planında da Sağlık Tesis Alanında kalmaktadır.

Kurum ve Kuruluş Görüşleri

Söz konusu alana ait plan teklifi, 02/11/2016 tarih ve 13432091/310-87 sayılı Başkanlık oluru ve Kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır olup, hazırlanan plan teklifi yasalar gereği Ulaşım



**ESENLER
BELEDİYESİ**

T.C.
**ESENLER BELEDİYESİ
MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Tarih:
10/05/2017

Rap. No:
1

**İMAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK-KÜLTÜR,SANAT,EĞİTİM,
GENÇLİK, KADIN VE AİLE KOMİSYONU MÜŞTEREK RAPORU**

Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Deprem Risk Yönetim ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü, İSKİ, ve İl Sağlık Müdürlüğü'nden görüş alınmak üzere ilgili Kurumlara gönderilmiştir.

Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 06.02.2017 tarih ve 21362969-310.01/144052-409-23233 sayılı görüş yazısında;

Karar: Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi, 683 ada 4 parsel üzerinde yer alan meri 1/1000 ölçekli plandaki "Mevcut kontur ve gabarisi korunacak bina" ibaresinin iptal edilerek; "Çekme mesafeleri, blok boyutları, kotlar ve yükseklikler serbest olup, mevcut kontur gabarisi korunacak yapıdır, teklif edilecek mimari projeye göre uygulama yapılacaktır." Plan notunun eklenmesini içeren 1/1000 ölçekli plan Uygulama İmar Plan Tadilatı;

- Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden meri 1/1000 ölçekli planda Taşocağı Caddesi ve Hacet Sokak için öngörülen çekme mesafelerine uyulması,
- Meri plandaki yollara gerekli terklerin yapılması,
- "Sağlık Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 60 m2'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır" plan notunun eklenmesi,
- Acil ve otopark alanı için iki ayrı araç giriş-çıkış bağlantısı yapılması ve araç giriş-çıkışları hususunda UTK Kararı alınması,
- Söz konusu "Sağlık Tesis Alanı" fonksiyonunun meri planlarda 15.00m2'lik ve 20.00m2'lik yolların oluşturduğu kavşak noktasında yer aldığı belirlendiğinden araç giriş-çıkış bağlantılarının kavşak noktasına olan emniyet mesafesinin sağlanması,

şartları ile bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 30.01.2017 gün ve 62956495-310.06/221-19012 sayılı yazısında;

Esenler Belediyesi tarafından hazırlattırılan İmar Plan Revizyonuna Esas 1/1.000 Ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda; "ÖA1" lejantlı alanda kalmakta olup, bu alanlar; Güngören Formasyonu'nun gözlendiği oturma, şişme, şev stabilitesi sorunlarının görülebileceği Yerleşime Önemli Alanlar olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda;

"ÖA1" lejantlı alan için; Güngören Formasyonu'na ait kum mercekli killi birimler içerirler. Bu nedenle; oturma, şişme vb. olumsuzluklarla karşılaşılabilir. Tüm bu sorunlar parsel bazı etütlerle ayrıntılı olarak irdelenmelidir" denilmektedir. Ayrıca, bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1.000 U. İ. Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir denmektedir.

Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğünün 02.02.2017 gün ve 97400625-045.01/TN:84090-943-20974 sayılı yazısında;

Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi 643 ada 4 parsel sayılı taşınmaza hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatına ait dosyanın incelenerek kamulaştırma açısından görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi talep edilmektedir.

Konu incelenmiş olup, adı geçen taşınmazın kamulaştırılması hususunda alınmış bir Encümen Kararı bulunmadığı gibi herhangi bir işlem dosyasına rastlanmamıştır.



**ESENLER
BELEDİYESİ**

**T.C.
ESENLER BELEDİYESİ
MECLİS BAŞKANLIĞINA**

**İMAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK-KÜLTÜR,SANAT,EĞİTİM,
GENÇLİK, KADIN VE AİLE KOMİSYONU MÜŞTEREK RAPORU**

Tarih:
10/05/2017

Rap. No:
1

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 18.01.2017 gün ve 24272852-045.01-E.20170053476 sayılı yazısında;

Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi, 683 ada, 4 parsel; yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Proje alanı ve çevresine ait mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımızı gösterir bilgiler yazımız ekinde gönderilmektedir. Uygulama sırasında aşağıdaki hususlara dikkat edilmeli, hatlarımıza zarar verilmemelidir.

1. Parsel çevresinden Ø100DF ve Ø150DF içmesuyu hattı, Ø300MBB atıksu hattı ve Ø500MBB yağmursuyu hattı geçmektedir.

2. İçmesuyu hatlarımız geçtiği güzergahların Ø100mm - Ø600mm arası çaplar için min. 5.00 m., Ø600mm - Ø1000mm arası çaplar için min. 10.00 m., Ø1200mm - Ø1600mm arası çaplar için min. 15.00 m Ø1800mm - Ø2000mm arası çaplar ve üzeri için ise min. 20 m. olacak şekilde sadece imar yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

3. Mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergahlar, İmar Plan çalışmalarında, Ø300mm - Ø600mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm - Ø1200 mm arası çaplar için en az 10 m. ve üstü çaplar için en az 15 m. genişlikte "İmar Yolu" veya "Yeşil Alan" olarak korunmalıdır.

4. Yapılarda, yağmursuyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atıksu parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır.

5. İsale ve şebeke hatlarımızın bakım ve onarımının yapılabilmesi için boru üst kotu ile yol kırmızı kotu arasındaki mesafe maksimum 1.5 m, minimum 1.00 m olacak şekilde proje çalışmasının yapılması gerekmektedir. Ayrıca içmesuyu hatları boyunca hatların bakım ve onarımını engelleyici yapı (betonarme, park vb.) yapı yapılmamalıdır.

6. İmar adaları içinde yapılacak yapılara hizmet edecek atıksu ve yağmursuyu altyapı tesislerinin derinlikleri, imar yollarındaki İdaremize ait mevcut baca derinlikleri dikkate alınarak belirlenmelidir. İdaremiz Kanal Proje Teknik Şartnamesi'nde imar yollarındaki muayene bacalarına ait toprak örtü kalınlıkları atıksu tesisleri için 2,70m., yağmursuyu tesisleri için de 1,20 m.'dir.

7. Mevcut atıksu ve yağmursuyu tesislerimizin baca üzerleri, yapılacak çalışmalar sırasında kesinlikle kapatılmamalı, baca kapakları can veya asfalt çalışmalarından sonra oluşacak yol kırmızı kotuna getirilmelidir.

8. Kavşak, yol, altgeçit gibi sanat yapılarına ait uygulama projeleri hazırlanırken idaremiz görüşü (mevcut ve planlanan altyapı tesislerimiz dikkate alınmalı) muhakkak alınmalıdır.

9. İdaremiz onayı alınmadan yerinde yapılacak imalatların İdaremizce kabulü yapılamayacağından, proje güzergahları içinde yeniden planlaması yapılacak altyapı tesisleri için İdaremiz onayı mutlaka alınmalıdır.

10. Proje ve uygulama işlemlerinin tamamlanmasından sonra altyapı ile ilgili çalışma yapıldı ise bunlara ait iş sonu (GIS) projeleri hazırlanarak İdaremize gönderilmelidir.

11. Uygulama esnasında İdaremiz Su İsale ve Dağıtım Dairesi Başkanlığı ile Abone İşleri 2. Bölge Daire Başkanlığı Esenler Şube Müdürlüğü' müzden gözlemci eleman istenmelidir.

12. İSKİ'nin görüşleri alınmadan hazırlanan imar planları ile herhangi bir imar yönetmeliği ya da yerel plan uygulaması yapılmamalıdır.

13. Yapılacak çalışmalar esnasında İdaremiz ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, Belediyesi'nce ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli, uygulamanın her aşamasından İdaremiz görüşlerinin alınması için koordine sağlanmalıdır.



**ESENLER
BELEDİYESİ**

**T.C.
ESENLER BELEDİYESİ
MECLİS BAŞKANLIĞINA**

Tarih:
10/05/2017

Rap. No:
1

**İMAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK-KÜLTÜR,SANAT,EĞİTİM,
GENÇLİK, KADIN VE AİLE KOMİSYONU MÜŞTEREK RAPORU**

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

İl Sağlık Müdürlüğünün 23.01.2017 gün ve 18232631-769 sayılı yazısında;

İlgi yazınız ile; Esenler Kadın Doğum Hastanesinin üzerinde bulunduğu, Havaalanı Mahallesi, 683 ada 4 parsel sayılı taşınmaz hakkında 1/1000 ölçekli plan değişikliği çalışmalarına esas teşkil edecek Müdürlüğümüz görüşü istenmiştir.

İlgi yazı ekinde alınan 1/1000 ölçekli plan tadilatının yapılması Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.

Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi 683 ada 4 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli teklif imar planına ait plan notları kısmında;

- 1) Plan tasdik sınırı 683 ada 4 parseldir.
- 2) Plan tasdik sınırı içerisinde kalan alan sağlık tesisi alanıdır. sağlık tesisi alanında çekme mesafeleri, blok boyutları, kotlar ve yükseklikler serbest olup, mevcut kontur gabarisi korunacak yapıdır, teklif edilecek mimari projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 3) Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum görüşleri alınacaktır.
- 4) Açıklanmayan hususlarda mer'i 1/1000 ölçekli plan notları ve mer'i imar yönetmeliği geçerlidir.

Söz konusu Plan Değişikliği; 02/11/2016 tarih ve 13432091/310-87 sayılı Başkanlık Oluru ve Kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmış olup, ayrıca teklif plana açıklayıcı plan notları getirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28/04/2017 tarih ve 87 sayılı teklifi incelendi. Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi 683 ada 4 parsele ilişkin **UİP-4205,29** plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur. 10/05/2017

İMAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK KOMİSYONU

Orhan Oğuz TÜRK
İmar, Bayındırlık ve Şehircilik Kom.Bşk.

Orhan VARDAR
Üye

Mehmet Necat İLHAN
Üye

Hacıbayram YILMAZ
Üye

Burhan ŞENTÜRK
Üye

KÜLTÜR, SANAT, EĞİTİM, GENÇLİK, KADIN VE AİLE KOMİSYONU

Musa ADA
Kültür,Sanat,Eğitim,Gençlik,
Kadın ve Aile Kom.Bşk.

Fatma KAYACIK
Üye

Süleyman ERDEN
Üye

Mehmet Kamil AYATA
Üye

Fatma GÜNDOĞDU ŞENGÜL
Üye