

 <b>ESENLER BELEDİYESİ</b>	<b>T.C.</b> <b>ESENLER BELEDİYESİ</b> <b>MECLİS BAŞKANLIĞINA</b>	<b>Tarih:</b> 08/03/2018
	<b>MAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK-KENTSEL DÖNÜŞÜM, MESKEN, ALTYAPI VE DEPREM MÜŞTEREK KOMİSYONU RAPORU</b>	<b>Rap. No:</b> 7

**KONUNUN ÖZÜ:** Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi 109 ada 2 parselde ait 1/1000 ölçekli uygulama plan değişikliği teklifi.

**TEKLİF:** Esenler Belediye Meclisinin 5. Seçim Yılı 5. Dönem 2018 Senesi Şubat Ayı Meclis Toplantılarının 05/02/2018 tarihli 1. Birleşimi 1. Oturumunda Müşterek Komisyonumuza intikal eden İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02/02/2018 tarih ve 21 sayılı yazısında;

“BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: 18.01.2018 tarih ve 168 sayılı ile kayıtlı yazı ve ekleri

İlgi yazı ile Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi 109 ada 2 parselin “Ticaret Hizmet Konut Alanı” ndan çıkarılarak “Özel Sağlık Tesisi Alanı” lejantına alınması talep edilmiştir.

17.10.2017 tasdik tarihli İstanbul İli, Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi 109 ada 2 no’lu parselde ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında “Özel Sağlık Tesisi Alanı”nda kalmaktadır

13.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenler Uygulama İmar Planında ise, “ Bitişik Nizam 6 Kat Ticaret + Hizmet + Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İlgi yazı ile tarafımıza iletilen, 1/1000 ölçekli plan paftaları, plan açıklama raporları, teknik görüş raporu ve plan işlem dosyası yazımız ekinde olup, konunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesi gereği incelenmek ve karar alınmak üzere Meclise havalesini arz ederim.” Denilmektedir.

#### **KOMİSYONUN İNCELEMESİ:**

#### **TALEP**

Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi 109 ada 2 parselin “ NİP-4609,35” Plan İşlem Numaralı, 17.10.2017 tasdik tarihli İstanbul İli, Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi 109 ada 2 no’lu parselde ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak “Ticaret Hizmet Konut Alanı” ndan çıkarılarak “Özel Sağlık Tesisi Alanı” lejantına alınması talep edilmiştir.

#### **MÜLKİYET**

Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi 109 ada 2 parselin 859 m<sup>2</sup> yüz ölçümünde, özel şirket mülkiyetinde olduğu ve 21.02.2003 tarihinde satış yoluyla edinildiği anlaşılmıştır.

#### **MERİ PLAN DURUMU**

Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi 109 ada 2 parsel 17.10.2017 tasdik tarihli İstanbul İli, Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi 109 ada 2 no’lu parselde ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde “Özel Sağlık Tesisi Alanı”nda kalmakta olup, 13.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenler Uygulama İmar Planında ise, “ Bitişik Nizam 6 Kat Ticaret + Hizmet + Konut Alanı”nda kalmaktadır.

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi 109 ada 2 parsel sayılı yer; 17.10.2017 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde Özel Sağlık Tesisi Alanına alınmış olup, Özel Sağlık Tesisi Alanında ” **1. Plan onama sınırı, Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi, 109 ada, 2 parseli kapsamaktadır. 2. Plan onama sınırındaki alan Özel Sağlık Tesis Alanı olup, 13.03.2013 tt’li 1/1000 Ölçekli Meri İmar Planlarında verilen yapı nizamı, yapılaşma şartları ve kat adetleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. 3. Özel Sağlık Tesisi Alanında ticarete yönelik bağımsız bölümler yer alamaz. 4. Özel Sağlık Tesisi Alanında çatı şekli -formu ve kullanımı avan projede belirlenecek olup, sağlık tesisine hizmet etmek kaydıyla yemekhane ve yönetim birimleri yer alabilir. 5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. 6. Kurum-kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. 7. Özel Sağlık Tesisi Alanında zemin altlarında uygulama İBB'nin zemin katları için aldığı 15.05.2015 tarihli ve 849 sayılı meclis kararına göre yapılacaktır. 8. Zemin etüd ve jeolojik raporlara uyulacaktır. 9. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır. 10. Açıklanmayan hususlarda mer'i 1/5000 Ölçekli**



**ESENLER  
BELEDİYESİ**

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

**MAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK-KENTSEL DÖNÜŞÜM, MESKEN,  
ALTYAPI VE DEPREM MÜŞTEREK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:**  
08/03/2018

**Rap. No:**  
7

**Nazım İmar Planına ve mer'i Tip İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır. Şeklinde plan notları mevcuttur.**

**KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi 109 ada 2 parselde ait ilgi dilekçe eki 1/1000 ölçekli plan değişikliği talep dosyasında İl Sağlık Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Kamulaştırma Müdürlüğünün, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve Raylı Sistem Projeler Müdürlüğünün görüşlerinin bulunduğu, görülmüştür.

**İl Sağlık Müdürlüğünün 11.01.2018 Tarih ve 18232631-769-E.23 sayılı görüş yazısında;**

"...Söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir." Denmektedir.

**İSKİ Genel Müdürlüğünün 04.01.2018 tarih 11255029-045.01-E.20180003568 sayılı görüş yazısında;**

"...Söz konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifinin ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup, mezkûr alana ait mevcut-planlanan altyapı tesislerimizi gösterir haritalar yazımız ekinde gönderilmektedir. Ayrıca yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftalardaki her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir." denilmektedir.

**Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 28.12.2017 tarih 2424-263517 sayılı görüş yazısında;**

"...Planlama alanı Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölç. "Yerleşime Uygunluk Haritaları"na göre; "UA lejantlı alanlar (Uygun Alanlar)" lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda;

"UA lejantlı alanlar (Uygun Alanlar) için; "Her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve uygun iksa projeleri hazırlanmalıdır." denilmektedir. Ayrıca, bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekte rapor örneğinde yer almaktadır.

"Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin değerlendirilmesi ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç. U.İ.Plan tadilatının yapılması jeolojik bakımdan uygun görülmektedir."denilmektedir.

**Kamulaştırma Müdürlüğünün TN: 1445219-9079-259782 sayılı görüş yazısında:**

"...Konu incelenmiş olup, söz konusu taşınmaza ait Müdürlüğümüzde devam etmekte olan herhangi bir kamulaştırma işlemi mevcut değildir."denilmektedir.

**Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 27.12.2017 Tarih ve 21362969-310.01-1464549-4305-262833 sayılı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararında;**

"...ULAŞIM KARARI: Esenler, Menderes Mah., 109 ada 2 parselin "T2 Ticaret Alanından"; "Özel Sağlık Tesis Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Tadilatının 13.10.2017 tarihli 1631 nolu meclis kararı doğrultusunda 17.10.2017 tarihinde onaylandığı belirlenmiş olup, Esenler, Menderes Mah., 109 ada 2 parselin Bitişik nizam 6 kat yapılaşma şartlarında Ticaret+Hizmet+Konut Alanı'ndan 13.03.2013 t.t'li 1/1000 ölçekli meri plan yapılaşma şartlarında "Özel Sağlık Tesisi Alanı"na alınmasını içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilatı teklifinin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için;

- Meri plandaki yollara gerekli terklerin bedelsiz yapılması,



**ESENLER  
BELEDİYESİ**

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

**MAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK-KENTSEL DÖNÜŞÜM, MESKEN,  
ALTYAPI VE DEPREM MÜŞTEREK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:**  
08/03/2018

**Rap. No:**  
7

- "Özel Sağlık Tesis Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 60m2'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır." plan notunun eklenmesi,
- Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak değerlendirildiğinden teklif alanın cephe aldığı yollarda 13.03.2013 t.t'li 1/1000 ölçekli meri plandaki çekme mesafelerine uyulması,
- 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu ile güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren minimum 5 metre çekilerek imar istikametinin bilgi paftasında gösterildiği şekilde kırılması ve gerekli yol terklerinin yapılması,
- Meri 1/1000 ölçekli plan notlarında; "Çatı katı ve çatı arası piyesi yapılamaz.Çatı eğimi %33'ü geçemez" plan notunun yer aldığı belirlendiğinden teklif plan notlarının bu doğrultuda yeniden düzenlenmesi,
- Uygulama Projesi Biten Esenler Nostaljik Tramvay Hattı projesine ilişkin Raylı Sistem Projeler Müdürlüğünden görüş alınması, gerekmektedir."denilmektedir.

**Raylı Sistem Projeler Müdürlüğünün 30.01.2018 tarih ve 82842717-114-20552 sayılı görüş yazısında;**

"...Söz konusu parselin bulunduğu bölgeden Müdürlüğümüz bünyesinde yürütülmekte olan "Eyüp-Bayrampaşa Raylı Sistem Hattı ile Esenler Nostaljik Tramvay Hattının Uygulamaya Esas Kesin proje Hizmetleri İşi" kapsamında tasarlanmakta olan Esenler Nostaljik tramvay hattı güzergahının geçmekte olduğu görülmüş olup, söz konusu hat ile parselin bir etkileşiminin bulunmadığı değerlendirilmiştir." denilmektedir.

**KOMİSYON KARARI:** İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02/02/2018 tarih ve 21 sayılı teklifi incelendi. Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi 109 ada 2 parsel ile ilişkin ruhsat ve projeler dosyasına eklendikten sonra değerlendirilmek üzere "Müdürlüğüne iadesi" Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur. 08/03/2018

**İMAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK KOMİSYONU**

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

Orhan VARDAR  
Üye

Mehmet SEVİNÇ  
Üye

Hacıbayram YILMAZ  
Üye

Burhan ŞENTÜRK  
Üye

**KENTSEL DÖNÜŞÜM, MESKEN, ALTYAPI VE DEPREM KOMİSYONU**

Çiğdem ÖZ  
Kentsel Dön, Mesk, Altyapı ve Depr.Kom.Bşk

Aziz DAMAR  
Üye

Mustafa ATILGAN  
Üye

Yasin ÜRAY  
Üye

Abdullah BEYREK  
Üye