



**ESENLER  
BELEDİYESİ**

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

**İMAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK-TARİFE, ESNAF  
VE TİCARET MÜŞTEREK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:**  
08/03/2018

**Rap. No:**  
5

**KONUNUN ÖZÜ:** Esenler İlçesi, T.Reis Mahallesi 823 Ada 38 Parsele ait 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi

**TEKLİF:** Esenler Belediye Meclisinin 5. Seçim Yılı 5. Dönem 2018 Senesi Mart Ayı Meclis Toplantılarının 05/03/2018 tarihli 1. Birleşimi 1. Oturumunda Müşterek Komisyonumuza intikal eden İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 05/03/2018 tarih ve 33 sayılı yazısında;

**“BAŞKANLIK MAKAMINA**

**İlgi:** 01/03/2018 tarih ve 766391977-12 sayılı Başkanlık Emri.

İlgi başkanlık emri ile Esenler İlçesi, Turgutreis Mahallesi 823 ada 38 parsel de Taks Maks:0.40 yapılanma koşulu getirmesi amacı ile 1/1000 ölçekli plan tadilatı çalışmalarının yapılması talep edilmiştir.

Esenler İlçesi, Turgutreis Mahallesi 823 ada 38 parsel 04.12.2002 Esenler Tem Otoyolu Güneyi Nazım imar planında K3 konut alanında kalmakta olup, 21.07.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Taks:0.50, Emsal:3.00 yapılanma koşullarında konut alanında kalmaktadır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; İlgili kurum görüşleri doğrultusunda ve ilgi başkanlık emri ile hazırlanan, 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.

### **KOMİSYONUN İNCELEMESİ:**

#### **TALEP**

01/03/2018 tarih ve 766391977-12 sayılı Başkanlık Emri ile Esenler İlçesi, Turgutreis Mahallesi 823 ada 38 parsel de Taks Maks:0.40 yapılanma koşulu getirmesi amacı ile 1/1000 ölçekli plan tadilatı çalışmalarının yapılması talep edilmiştir.

#### **MÜLKİYET**

Esenler İlçesi, Turgutreis Mahallesi 823 ada 38 parselin 10068.57 m<sup>2</sup> yüz ölçümünde, Eskon Esenler İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketinin mülkiyetinde olduğu anlaşılmıştır.

#### **MERİ PLAN DURUMU**

Esenler İlçesi, Esenler İlçesi, Turgutreis Mahallesi 823 ada 38 parsel 04.12.2002 Esenler Tem otoyolu güneyi Nazım imar planı planında K3 konut alanında kalmakta olup, 21.07.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Taks:0.50, Emsal:3.00 yapılanma koşullarında konut alanında kalmaktadır.

#### **KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

Söz konusu Turgutreis Mahallesi 823 ada 38 parselde ait plan teklifi, 01/03/2018 tarih ve 766391977-12 sayılı Başkanlık Emri ile 04.12.2002 Esenler Tem otoyolu güneyi Nazım İmar Planı ve Kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Hazırlanan plan teklifi yasalar gereği İSKİ Genel Müdürlüğü, Kamulaştırma Müdürlüğünün, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü alınmak üzere ilgili Kurumlara gönderilmiştir.



**ESENLER  
BELEDİYESİ**

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

**İMAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK-TARİFE, ESNAF  
VE TİCARET MÜŞTEREK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:**  
08/03/2018

**Rap. No:**  
5

**İSKİ Genel Müdürlüğünün 06.03.2018 tarih 11255029-310.01.04-E.20180131355 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.

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

"...Konu incelenmiş olup, söz konusu taşınmaza ait Müdürlüğümüzde yürütülmekte olan herhangi bir kamulaştırma işlemine rastlanılmamıştır."denilmektedir.

**Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 08.03.2018 tarih 424-54387 sayılı görüş yazısında;**

"...Planlama alanı, Esenler Belediyesi tarafından hazırlatılan İmar Planlarına Esas 1/1000 Ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda; "UA (Trakya Formasyonu'na ait birimler ile temsil edilen, Yerleşime Uygun Alanlar)" lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda;

'UA' lejantlı alanlar için; "Trakya Formasyonu'na ait birimlerin yüzeyletiği alanları kapsamaktadır. Bu alanlarda yüzde eğim değerleri düşük olup, taşıma gücü yüksektir. Trakya Formasyonunun ayrılmış kesimlerinde taşıma gücü problemlerine karşı önlem alınmalı, derin kazı yapılması halinde gerekli iksa tedbirleri alınmalıdır" 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, 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 buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç.U.İ.Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir."denilmektedir.

**Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 08.03.2018 Tarih ve 21362969-310.01-214043/283342/307242-744-54644 sayılı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararında;**

"...ULAŞIM KARARI: 21.07.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Esenler 13.03.2013 t.t'li Uygulama İmar Planı itirazları Planında; E:3.00 TAKS:0.50 yapılanma şartlarında "Konut Alanı" kısmen Park Alanında kalan Esenler, Turgutreis Mah, 823 ada 38 parselin taban oturumunun Taks:0.50'den Taks Maks:0.40'a alınmasını içeren 1/1000 ölçekli Uygulama imar Plan Tadilatı ile taban oturumunun azaltıldığı ve emsal değerinin korunduğu belirlendiğinden;

- "Konut alanlarında binaya ait her bağımsız bölüm için bina içinde ya da parselinde otopark yeri tesis etmek esastır. Bu esasa göre her bir bağımsız bölüm için;

- brüt alan 75m<sup>2</sup>'ye kadar (brüt alan < 75m<sup>2</sup>) olan dairelerde en az 1 adet otopark
- brüt alan 75m<sup>2</sup>-150m<sup>2</sup> arasında (75m<sup>2</sup> < brüt alan < 150m<sup>2</sup>) olan dairelerde en az 2 adet otopark
- brüt alanı 150m<sup>2</sup> ve üstü (brüt alan > 150m<sup>2</sup>) dairelerde en az 3 adet otopark yeri ayrılması gerekmektedir." şeklinde plan notu eklenmesi,



**ESENLER  
BELEDİYESİ**

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

**İMAR, BAYINDIRLIK VE ŞEHİRCİLİK-TARİFE, ESNAF  
VE TİCARET MÜŞTEREK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:**  
08/03/2018

**Rap. No:**  
5

- Çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden teklif alanın cephe aldığı yollardan min.5.00m çekme mesafesi bırakılması,  
- 21.07.2014 t.t'li planda araç yolu devamlılığı iptal edilmiş olan 400. Sokağın araç yolu devamlılığının sağlanması,  
- Teklif ile taban oturumunun azalması ile oluşacak kat adedinin çevre yapılanma şartları doğrultusunda düzenlenmesi, şartları ile söz konusu teklif bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

**PİN: UİP--4205-36 Plan İşlem Numaralı Esenler İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 823 ada 38 parsele ait 1/1000 ölçekli UİP değişikliği teklifinde;**

TAKS=0.50 ibaresi iptal edilerek Taks Maks=0.40 ibaresi getirilmiştir.

Söz konusu UİP:4205,36 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; **Turgutreis Mahallesi, 823 ada 38 parsel için TAKS=0.50 ibaresi iptal edilerek Taks Maks=0.40 ibaresi getirilmesi** amacıyla ilgili kurum görüşleri doğrultusunda ve ilgi başkanlık emri ile hazırlanmıştır.

**KOMİSYON KARARI:** İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 05/03/2018 tarih ve 33 sayılı teklifi incelendi. Söz konusu Plan Değişikliği Taks'ı azaltıcı nitelikte olduğundan 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

**TARİFE, ESNAF VE TİCARET KOMİSYONU**

Sebahattin YİĞİT  
Tarife, Esnaf ve Ticaret Kom.Bşk.

Temel GÖDEK  
Üye

Ayşe Çiğdem KAYA USTA  
Üye

Çimen SARIKAYA  
Üye

Ekrem ACAR  
Üye