

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.09.2024

Meclis Karar No: 1199

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Esenyurt İlçesi, 18.12.2023 Onay Tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliği İtirazları.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/07/2024 gün ve 2024/ sayılı yazısında;

“İlgi: a) İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 29.12.2016 tarihli ve 2014/656 E. ve 2016/2410 K. sayılı Kararı.

b) 05.04.2017 tarihli ve BN: 3006 sayılı Başkanlık Oluru.

c) 13.04.2021 tarihli ve TN:473193 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

ç) 16.06.2022 tarihli ve 747 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.

d) 12.09.2022 tarihli ve TN:1377814 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

e) 16.03.2023 tarihli ve 209 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.

f) 08.09.2023 tarihli ve Tn:1434688 Bn:4710 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

g) 14.12.2023 tarihli ve 1464 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.

ğ) 26.04.2024 tarihli ve Tn: 698452 Bn: 2826 sayılı yazımız.

h) Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 29.05.2024 tarihli ve E-13233922-000-9590087 sayılı, İSKİ Genel Müdürlüğünün 20.05.2024 tarihli ve E-11255029-045.01-614735 sayılı, İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün bila tarih ve E-18232631-769-244340703 sayılı itiraz yazıları.

ı) Yazı İşleri Müdürlüğünde muhtelif tarihli İBB No:126224, İBB No:131933, İBB No:133697, İBB No: 133093, İBB No: 132036, İBB No: 132363, İBB No: 127450, İBB No: 124998, İBB No: 114007, İBB No: 131954 ile kayıtlı 10 adet dilekçe.

İTİRAZ: İstanbul 10. İdare Mahkemesinin ilgi (a) Kararı ve Danıştay 6. Dairesinin 21.10.2020 tarihli 2017/3984 E. ve 2020/9887 K. sayılı iptal Kararı kapsamında alınan ilgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı karar alınmak üzere ilgi (c) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, ilgi (ç) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile Müdürlüğümüze iade edilmiştir. Söz konusu ilgi (ç) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı kapsamında hazırlanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ilgi (d) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, ilgi (e) Meclis Kararı ile tadilen uygun görülerek 16.03.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır. 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 24.07.2023-22.08.2023 tarihleri arasında Planlama Şube Müdürlüğünce askıya çıkartılmış olup, itirazların tamamı ilgi (f) Başkanlık Makamına yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, itirazlar hakkında ilgi (g) Büyükşehir Belediye Meclisi kararı alınmış olup, 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

NİP- 341021943 plan işlem numaralı 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar sonucunda 14.12.2023 tarihli ve 1464 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen ve 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin ilgi (ğ) yazımız ile dağıtımı yapılarak 30.04.2024 - 29.05.2024 tarihleri arasında Planlama Şube Müdürlüğünce askıya çıkarılmıştır.

Yasal askı süresi içinde plana yapılan (14 adet itiraz) ilgi (h) ve ilgi (ı) itirazlara ait bilgiler yazımız eki “İtirazlara İlişkin Tablo”da yer almaktadır.

MÜLKİYET: İlgi (h) ve ilgi (ı) dilekçeler ile tarafımıza iletilen itirazlara konu parsellere ilişkin mülkiyet durumu yazımız ekinde yer alan itiraz tablosunda belirtilmiştir.

MERİ PLANDAKİ DURUMU: İlgi (h) ve ilgi (ı) dilekçeler ile tarafımıza iletilen itirazlara konu parsellerin meri planlardaki durumu yazımız ekinde yer alan itiraz tablosunda belirtilmiştir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.09.2024

Meclis Karar No: 1199

TALEP: 16.03.2023 onay tarihli tarihli NİP-341021943 Plan İşlem Numaralı Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na askı süresi içinde ilgi (h) Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 908 ada 16, 17 ve 18 parsellerin konut alanına alınması, 1026 ada 1 parsel, 945 ada 5 parsel, 1109 ada 1 parsel, 1089 ada 1 parsel ve 3066 ada 20 parsel gelir getirici fonksiyon verilmesi, 1625 parselin bir kısmının konut+ticaret alanına alınması talep edilmektedir.

İlgi (h) İSKİ Genel Müdürlüğünce 807 ve 1613 nolu parsellerin Belediye Hizmet Alanı (İSKİ)na alınması, Firüzköy Atıksu Tünelinin plana işlenmesi ve plan notuna "Tünel güzergahında herhangi bir yapılaşma olması halinde, İSKİ'den görüş alınmalıdır." plan hükmünün eklenmesi talep edilmektedir.

İlgi (h) İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünce 1082 ada 4 ve 5 parsellerde yol ve triyaj alanının kaldırılarak sağlık tesisi alanına alınması, 738 ada 2 parselin sağlık tesisi alanına alınması, 939 ada 4 parseldeki yolun kaydırılarak sağlık tesisine alınması, 2857 ada 10 ve 18 parseller arasındaki tescil harici alanda yer alan park alanının kaldırılarak 1/1000 ölçekli plandaki yolun planlanması, 578 ada 1 parselin batısındaki tescil harici alanın sağlık tesisi alanına alınması, 1317 ada 44 parselin ticaret alanından sağlık tesisi alanına alınması talep edilmektedir.

Askı süresi içinde ilgi (ı) itiraz dilekçeleri ile 1201 ada 15 parseldeki cami alanının kaldırılması, 1825 ada 12 parselde emsalin arttırılması, 1825 ada 10 parselin T5 Ticaret alanına alınması, 195 ada 1 parsel, 294 parsel ve 1611 parselin S1 Sanayi alanına alınması, 453 ada 1 parselde verilen fonksiyonun trafik yoğunluğunu arttırdığından itiraz edildiği, 308 ada 20, 23 ve 24 parsellerin sanayi alanına alınması, 558 ada 11 ve 8 parsel ve 1238 ada 35 parselin konut+ticaret alanına alınması talep edilmekte olup, 1048 ada 10 ve 11 parsellerle ilgili de itiraz edilmiş olup Başkanlığımız Coğrafi Bilgi Sisteminde ilgili parseller bulunamamıştır.

DEĞERLENDİRME: İlgi (h) Kamu kurumlarının taleplerine ilişkin;

- Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 29.05.2024 tarihli ve E-13233922-000-9590087 sayılı itirazında belirtilen parseller 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği sınırı dışında kaldığından dolayı değerlendirilememiştir.

- İSKİ Genel Müdürlüğünün 20.05.2024 tarihli ve E-11255029-045.01-614735 sayılı itiraz yazısında 807 ve 1613 nolu parsellerin Belediye Hizmet Alanı (İSKİ)na alınması, Firüzköy Atıksu Tünelinin plana işlenmesi ve plan notuna "Tünel güzergahında herhangi bir yapılaşma olması halinde, İSKİ'den görüş alınmalıdır." plan hükmünün eklenmesi talep edilmektedir. 807 parsel 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliğinde Belediye Hizmet Alanı (İSKİ) alanında kaldığından değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır. 18.12.2023 t.t.li planda 1613 nolu parselin bir kısmı Eğitim Alanında bir kısmı Belediye Hizmet Alanı (İSKİ)nda kalmaktadır. Bu kapsamda 1613 nolu parselin Eğitim Alanında kalan kısmının Belediye Hizmet Alanı (İSKİ)na alınmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

- Firüzköy Tünelinin sağında ve solunda 10 ar metre koruma bandı bırakılması, tünel güzergahının plan notlarına ve plan paftasına işlenmesi talebi değerlendirildiğinde; söz konusu tünelle ilgili olarak İSKİ Genel Müdürlüğünün güncel kurum görüşü bulunmamakla beraber söz konusu tünel hattı mevcut yoğun yapılaşmanın üzerinden geçmekte olduğundan 20 metre koruma bandının bırakılmasının uygun olmayacağı, sadece tünel güzergahının işlenmesi gerektiği ve plana ait plan notlarına "Tünel güzergahında herhangi bir yapılaşma olması halinde, İSKİ'den görüş alınmalıdır." plan hükmünün eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

- İl Sağlık Müdürlüğünün bila tarih ve E-18232631-769-244340703 sayılı itiraz yazısında belirtilen parseller 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği sınırı dışında kaldığından dolayı değerlendirilememiştir.

İlgi (ı) itirazlara ilişkin;

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.09.2024

Meclis Karar No: 1199

İlgi (1) itiraz dilekçelerinde 1201 ada 15 parsel, 1825 ada 12 parsel, 308 ada 20, 23 ve 24 parseller, 1238 ada 35 parsel ve 558 ada 8 parsel ile ilişkin talepler 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği sınırı dışında kaldığından dolayı değerlendirilememiştir.

İlgi (1) itiraz dilekçelerinde 1825 ada 10 parselle ilgili olarak; T5 Ticaret alanına alınması talep edilmektedir. Söz konusu parsel 18.12.2023 t.t.li plan değişikliği ile T3 Ticaret alanına alınmıştır. T3 Ticaret alanlarında Emsal:0.75'dir. T5 Ticaret alanına alınması durumunda E: 2.50'ye çıkacak olup, bununla beraber yakın çevresindeki ticaret alanları T3 Ticaret alanında kalmaktadır.

İlgi (1) itiraz dilekçelerinde 195 ada 1 parsel, 294 parsel ve 1611 parselin S1 Sanayi alanına alınması, 558 ada 11 parselin konut+ticaret alanına alınması talebi bulunmakta, 453 ada 1 parselle ilgili verilen fonksiyonun trafik yoğunluğunu arttırdığından itiraz edildiği belirtilmektedir. Söz konusu 453 ada 1 parselle ilgili tapu sorgu yapıldığında mülkiyetin itiraz dilekçesinde belirtilen kişiye ait olmadığı tespit edilmiştir. İtiraz dilekçesi ve ekinde mülkiyet bilgisinde belirtilen tüzel kişiye ait bir yetkilendirme belgesi bulunmamaktadır.

İlgi (1) itiraz dilekçelerinde 1048 ada 10 ve 11 parsellerle ilgili de itiraz edilmiş olup söz konusu parseller Başkanlığımız Coğrafi Bilgi Sisteminde bulunmamıştır.

Bununla beraber plan süreci incelendiğinde; 16.03.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı öncesinde yürürlükte olan 13.04.2013 onaylı 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 29.12.2016 tarihli ve 2014/656 E. ve 2016/2410 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiş olup, Mahkeme Kararı kapsamında Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması Müdürlüğümüzce hazırlanarak karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, 16.06.2022 tarihli ve 747 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı alınmış, söz konusu Meclis Kararında "Esenyurt İlçesi, TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup; Teklif plan sınırı içerisinde kalan alanın 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan koşulları üzerine İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 2014/656 Esas 2016/2410 sayılı kararında geçen hususların gereği yapılarak ve 13.04.2013 onanlı planın onay tarihinden sonraki meri plan tadilatları eklenerek düzenlendikten sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmak üzere müdürlüğüne iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür." denilerek 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi tarafımıza iade edilmiştir. Söz konusu mahkeme kararının gereği yapılarak, 13.04.2013 onaylı planın onay tarihinden sonraki meri plan tadilatları esas alınarak ve güncel kurum görüşleri işlenerek yeniden hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, söz konusu teklif 16.03.2023 tarihli ve 209 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile tadilen kabul edilmiş olup 16.03.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır. 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına geri dönüş yapıldığından dolayı; 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı nüfusu 621.312 kişidir. TÜİK 2021 verilerine göre ise; Esenyurt ilçesi nüfusu 978.000 kişidir. Bu kapsamda mevcut nüfus ve plan nüfusu arasında tutarsızlık devam etmekte, yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında hem nüfus hem de diğer bazı plan fonksiyonları açısından uyumsuzluklar devam etmektedir.

Ayrıca 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğünün 01.08.2018 tarih ve 62956595.310.06-1199 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen kurum görüşünde belirtilen 2007 yılında onaylanan ve daha güncel durumda olan "İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları" (Mikrobölgeleme Projeleri) ile plan onaylandıktan sonra tarafımıza iletilen Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğünün 01.03.2024 tarihli ve E-62956595-804.99-2024.320633 sayılı kurum görüşünde "İstanbul İli Esenyurt İlçesinde Yer Alan Toplam 3342.36 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" arasında farklılıklar olduğu, Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğünün 01.03.2024 tarihli görüşünde yer alan yerleşime uygun

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.09.2024

Meclis Karar No: 1199

olmayan alanların, eski görüşe göre yerleşime uygun alan sınırları içerisinde kalmadığından dolayı meri planda konut alanı olarak planlandığı, zemin ve plan fonksiyonu uyumsuzluğu olduğu tespit edilmiştir” denilerek.

NİP- 341021943 plan işlem numaralı 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar sonucunda 14.12.2023 tarihli ve 1464 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen ve 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğine yapılan itiraz ve değerlendirmelere ilişkin gerekli bilgi ve belgeler yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Esenyurt İlçesi, 18.12.2023 tt’li 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap Nazım İmar Planı itirazlarına ilişkin plan değişikliği itirazları incelenmiş olup; İSKİ Genel Müdürlüğü’nün 1613 nolu parselin Eğitim alanında kalan kısmına ilişkin itirazının kabulü diğer hususun reddi, diğer tüm itirazların reddi, Meri 1/5000 ölçekli plana ilişkin Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğü’nün 01.03.2024 tarihli görüşünde meri plan görüşünden farklılıklar olduğu anlaşıldığından Şehir Planlama Müdürlüğü’nce güncel görüş doğrultusunda 1/5000 ölçekli plan çalışması yapılarak Büyükşehir Belediye Meclis onayına sunulması, 1238 ada 35 parsel ile ilişkin 14.09.2011 tarih ve 1928 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı gereğinin yapılması Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.”

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 9. Seçim Dönemi 1. Toplantı Yılı, Eylül Ayı Toplantılarının 12 Eylül 2024 tarihli 3. birleşiminde okunarak yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Oybirliği ile kabulü kararlaştırılmıştır.

Ezgi AKGÜL
Divan Kâtibi

Utku AKBULUT
Divan Kâtibi

Nuri ASLAN
Meclis 1. Başkan Vekili

20 -09- 2024

G Ö R Ü L D Ü

Ekrem İMAMOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı

Nuri ASLAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.09.2024

Meclis Karar No: 1199

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Esenyurt İlçesi, 18.12.2023 Onay Tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliği İtirazları.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/07/2024 gün ve 2024/ sayılı yazısında;

“İlgi: a) İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 29.12.2016 tarihli ve 2014/656 E. ve 2016/2410 K. sayılı Kararı.

b) 05.04.2017 tarihli ve BN: 3006 sayılı Başkanlık Oluru.

c) 13.04.2021 tarihli ve TN:473193 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

ç) 16.06.2022 tarihli ve 747 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.

d) 12.09.2022 tarihli ve TN:1377814 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

e) 16.03.2023 tarihli ve 209 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.

f) 08.09.2023 tarihli ve Tn:1434688 Bn:4710 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

g) 14.12.2023 tarihli ve 1464 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.

ğ) 26.04.2024 tarihli ve Tn: 698452 Bn: 2826 sayılı yazımız.

h) Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 29.05.2024 tarihli ve E-13233922-000-9590087 sayılı, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 20.05.2024 tarihli ve E-11255029-045.01-614735 sayılı, İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-18232631-769-244340703 sayılı itiraz yazıları.

ı) Yazı İşleri Müdürlüğünde muhtelif tarihli İBB No:126224, İBB No:131933, İBB No:133697, İBB No: 133093, İBB No: 132036, İBB No: 132363, İBB No: 127450, İBB No: 124998, İBB No: 114007, İBB No: 131954 ile kayıtlı 10 adet dilekçe.

İTİRAZ: İstanbul 10. İdare Mahkemesinin ilgi (a) Kararı ve Danıştay 6. Dairesinin 21.10.2020 tarihli 2017/3984 E. ve 2020/9887 K. sayılı iptal Kararı kapsamında alınan ilgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı karar alınmak üzere ilgi (c) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, ilgi (ç) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile Müdürlüğümüze iade edilmiştir. Söz konusu ilgi (ç) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı kapsamında hazırlanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ilgi (d) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, ilgi (e) Meclis Kararı ile tadilen uygun görülerek 16.03.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır. 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 24.07.2023-22.08.2023 tarihleri arasında Planlama Şube Müdürlüğünce askıya çıkartılmış olup, itirazların tamamı ilgi (f) Başkanlık Makamına yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, itirazlar hakkında ilgi (g) Büyükşehir Belediye Meclisi kararı alınmış olup, 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

NİP- 341021943 plan işlem numaralı 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar sonucunda 14.12.2023 tarihli ve 1464 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen ve 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin ilgi (ğ) yazımız ile dağıtımı yapılarak 30.04.2024 - 29.05.2024 tarihleri arasında Planlama Şube Müdürlüğünce askıya çıkarılmıştır.

Yasal askı süresi içinde plana yapılan (14 adet itiraz) ilgi (h) ve ilgi (ı) itirazlara ait bilgiler yazımız eki “İtirazlara İlişkin Tablo”da yer almaktadır.

MÜLKİYET: İlgi (h) ve ilgi (ı) dilekçeler ile tarafımıza iletilen itirazlara konu parsellere ilişkin mülkiyet durumu yazımız ekinde yer alan itiraz tablosunda belirtilmiştir.

MERİ PLANDAKİ DURUMU: İlgi (h) ve ilgi (ı) dilekçeler ile tarafımıza iletilen itirazlara konu parsellerin meri planlardaki durumu yazımız ekinde yer alan itiraz tablosunda belirtilmiştir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.09.2024

Meclis Karar No: 1199

TALEP: 16.03.2023 onay tarihli tarihli NİP-341021943 Plan İşlem Numaralı Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na askı süresi içinde ilgi (h) Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 908 ada 16, 17 ve 18 parsellerin konut alanına alınması, 1026 ada 1 parsel, 945 ada 5 parsel, 1109 ada 1 parsel, 1089 ada 1 parsel ve 3066 ada 20 parsel gelir getirici fonksiyon verilmesi, 1625 parselin bir kısmının konut+ticaret alanına alınması talep edilmektedir.

İlgi (h) İSKİ Genel Müdürlüğünce 807 ve 1613 nolu parsellerin Belediye Hizmet Alanı (İSKİ'ne alınması, Firüzköy Atıksu Tünelinin plana işlenmesi ve plan notuna "Tünel güzergahında herhangi bir yapılaşma olması halinde, İSKİ'den görüş alınmalıdır." plan hükmünün eklenmesi talep edilmektedir.

İlgi (h) İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünce 1082 ada 4 ve 5 parsellerde yol ve triyaj alanının kaldırılarak sağlık tesisi alanına alınması, 738 ada 2 parselin sağlık tesisi alanına alınması, 939 ada 4 parseldeki yolun kaydırılarak sağlık tesisine alınması, 2857 ada 10 ve 18 parseller arasındaki tescil harici alanda yer alan park alanının kaldırılarak 1/1000 ölçekli plandaki yolun planlanması, 578 ada 1 parselin batısındaki tescil harici alanın sağlık tesisi alanına alınması, 1317 ada 44 parselin ticaret alanından sağlık tesisi alanına alınması talep edilmektedir.

Askı süresi içinde ilgi (ı) itiraz dilekçeleri ile 1201 ada 15 parseldeki cami alanının kaldırılması, 1825 ada 12 parselde emsalin artırılması, 1825 ada 10 parselin T5 Ticaret alanına alınması, 195 ada 1 parsel, 294 parsel ve 1611 parselin S1 Sanayi alanına alınması, 453 ada 1 parselde verilen fonksiyonun trafik yoğunluğunu arttırdığından itiraz edildiği, 308 ada 20, 23 ve 24 parsellerin sanayi alanına alınması, 558 ada 11 ve 8 parsel ve 1238 ada 35 parselin konut+ticaret alanına alınması talep edilmekte olup, 1048 ada 10 ve 11 parsellerle ilgili de itiraz edilmiş olup Başkanlığımız Coğrafi Bilgi Sisteminde ilgili parseller bulunmamıştır.

DEĞERLENDİRME: İlgi (h) Kamu kurumlarının taleplerine ilişkin;

- Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 29.05.2024 tarihli ve E-13233922-000-9590087 sayılı itirazında belirtilen parseller 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği sınırı dışında kaldığından dolayı değerlendirilememiştir.

- İSKİ Genel Müdürlüğünün 20.05.2024 tarihli ve E-11255029-045.01-614735 sayılı itiraz yazısında 807 ve 1613 nolu parsellerin Belediye Hizmet Alanı (İSKİ'ne alınması, Firüzköy Atıksu Tünelinin plana işlenmesi ve plan notuna "Tünel güzergahında herhangi bir yapılaşma olması halinde, İSKİ'den görüş alınmalıdır." plan hükmünün eklenmesi talep edilmektedir. 807 parsel 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliğinde Belediye Hizmet Alanı (İSKİ) alanında kaldığından değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır. 18.12.2023 t.t.li planda 1613 nolu parselin bir kısmı Eğitim Alanında bir kısmı Belediye Hizmet Alanı (İSKİ'nde kalmaktadır. Bu kapsamda 1613 nolu parselin Eğitim Alanında kalan kısmının Belediye Hizmet Alanı (İSKİ'ne alınmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

- Firüzköy Tünelinin sağında ve solunda 10 ar metre koruma bandı bırakılması, tünel güzergahının plan notlarına ve plan paftasına işlenmesi talebi değerlendirildiğinde; söz konusu tünelle ilgili olarak İSKİ Genel Müdürlüğünün güncel kurum görüşü bulunmamakla beraber söz konusu tünel hattı mevcut yoğun yapılaşmanın üzerinden geçmekte olduğundan 20 metre koruma bandının bırakılmasının uygun olmayacağı, sadece tünel güzergahının işlenmesi gerektiği ve plana ait plan notlarına "Tünel güzergahında herhangi bir yapılaşma olması halinde, İSKİ'den görüş alınmalıdır." plan hükmünün eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

- İl Sağlık Müdürlüğünün bila tarih ve E-18232631-769-244340703 sayılı itiraz yazısında belirtilen parseller 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği sınırı dışında kaldığından dolayı değerlendirilememiştir.

İlgi (ı) itirazlara ilişkin;

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.09.2024

Meclis Karar No: 1199

İlgi (1) itiraz dilekçelerinde 1201 ada 15 parsel, 1825 ada 12 parsel, 308 ada 20, 23 ve 24 parseller, 1238 ada 35 parsel ve 558 ada 8 parsel ile ilişkin talepler 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği sınırı dışında kaldığından dolayı değerlendirilememiştir.

İlgi (1) itiraz dilekçelerinde 1825 ada 10 parselle ilgili olarak; T5 Ticaret alanına alınması talep edilmektedir. Söz konusu parsel 18.12.2023 t.t.li plan değişikliği ile T3 Ticaret alanına alınmıştır. T3 Ticaret alanlarında Emsal:0.75'dir. T5 Ticaret alanına alınması durumunda E: 2.50'ye çıkacak olup, bununla beraber yakın çevresindeki ticaret alanları T3 Ticaret alanında kalmaktadır.

İlgi (1) itiraz dilekçelerinde 195 ada 1 parsel, 294 parsel ve 1611 parselin S1 Sanayi alanına alınması, 558 ada 11 parselin konut+ticaret alanına alınması talebi bulunmakta, 453 ada 1 parselle ilgili verilen fonksiyonun trafik yoğunluğunu arttırdığından itiraz edildiği belirtilmektedir. Söz konusu 453 ada 1 parselle ilgili tapu sorgu yapıldığında mülkiyetin itiraz dilekçesinde belirtilen kişiye ait olmadığı tespit edilmiştir. İtiraz dilekçesi ve ekinde mülkiyet bilgisinde belirtilen tüzel kişiye ait bir yetkilendirme belgesi bulunmamaktadır.

İlgi (1) itiraz dilekçelerinde 1048 ada 10 ve 11 parsellerle ilgili de itiraz edilmiş olup söz konusu parseller Başkanlığımız Coğrafi Bilgi Sisteminde bulunmamıştır.

Bununla beraber plan süreci incelendiğinde; 16.03.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı öncesinde yürürlükte olan 13.04.2013 onaylı 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 29.12.2016 tarihli ve 2014/656 E. ve 2016/2410 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiş olup, Mahkeme Kararı kapsamında Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması Müdürlüğümüzce hazırlanarak karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, 16.06.2022 tarihli ve 747 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı alınmış, söz konusu Meclis Kararında "Esenyurt İlçesi, TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup; Teklif plan sınırı içerisinde kalan alanın 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan koşulları üzerine İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 2014/656 Esas 2016/2410 sayılı kararında geçen hususların gereği yapılarak ve 13.04.2013 onanlı planın onay tarihinden sonraki meri plan tadilatları eklenerek düzenlendikten sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmak üzere müdürlüğüne iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür." denilerek 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi tarafımıza iade edilmiştir. Söz konusu mahkeme kararının gereği yapılarak, 13.04.2013 onaylı planın onay tarihinden sonraki meri plan tadilatları esas alınarak ve güncel kurum görüşleri işlenerek yeniden hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, söz konusu teklif 16.03.2023 tarihli ve 209 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile tadilen kabul edilmiş olup 16.03.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır. 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına geri dönüş yapıldığından dolayı; 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı nüfusu 621.312 kişidir. TÜİK 2021 verilerine göre ise; Esenyurt ilçesi nüfusu 978.000 kişidir. Bu kapsamda mevcut nüfus ve plan nüfusu arasında tutarsızlık devam etmekte, yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında hem nüfus hem de diğer bazı plan fonksiyonları açısından uyumsuzluklar devam etmektedir.

Ayrıca 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğünün 01.08.2018 tarih ve 62956595.310.06-1199 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen kurum görüşünde belirtilen 2007 yılında onaylanan ve daha güncel durumda olan "İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları" (Mikrobölgeleme Projeleri) ile plan onaylandıktan sonra tarafımıza iletilen Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğünün 01.03.2024 tarihli ve E-62956595-804.99-2024.320633 sayılı kurum görüşünde "İstanbul İli Esenyurt İlçesinde Yer Alan Toplam 3342.36 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" arasında farklılıklar olduğu, Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğünün 01.03.2024 tarihli görüşünde yer alan yerleşime uygun

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 12.09.2024

Meclis Karar No: 1199

olmayan alanların, eski görüşe göre yerleşime uygun alan sınırları içerisinde kalmadığından dolayı meri planda konut alanı olarak planlandığı, zemin ve plan fonksiyonu uyumsuzluğu olduğu tespit edilmiştir” denilerek.

NİP- 341021943 plan işlem numaralı 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar sonucunda 14.12.2023 tarihli ve 1464 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen ve 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğine yapılan itiraz ve değerlendirmelere ilişkin gerekli bilgi ve belgeler yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Esenyurt İlçesi, 18.12.2023 tt’li 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap Nazım İmar Planı itirazlarına ilişkin plan değişikliği itirazları incelenmiş olup; İSKİ Genel Müdürlüğü’nün 1613 nolu parselin Eğitim alanında kalan kısmına ilişkin itirazının kabulü diğer hususun reddi, diğer tüm itirazların reddi, Meri 1/5000 ölçekli plana ilişkin Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğü’nün 01.03.2024 tarihli görüşünde meri plan görüşünden farklılıklar olduğu anlaşıldığından Şehir Planlama Müdürlüğü’nce güncel görüş doğrultusunda 1/5000 ölçekli plan çalışması yapılarak Büyükşehir Belediye Meclis onayına sunulması, 1238 ada 35 parsel ile ilişkin 14.09.2011 tarih ve 1928 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı gereğinin yapılması Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.”

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 9. Seçim Dönemi 1. Toplantı Yılı, Eylül Ayı Toplantılarının 12 Eylül 2024 tarihli 3. birleşiminde okunarak yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Oybirliği ile kabulü kararlaştırılmıştır.

Ezgi AKGÜL
Divan Kâtibi

Utku AKBULUT
Divan Kâtibi

Nuri ASLAN
Meclis 1. Başkan Vekili

20 -09- 2024

GÖRÜLDÜ

Ekrem İMAMOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı

Nuri ASLAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı V.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:

114

Tarih:

12.09.2024

Dosya No:

2024/724

KONUNUN ÖZÜ: Esenyurt İlçesi, 18.12.2023 Onay Tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliği İtirazları.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 08/07/2024 gün ve 2024/ sayılı yazısında;

İlgi: a) İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 29.12.2016 tarihli ve 2014/656 E. ve 2016/2410 K. sayılı Kararı.

b) 05.04.2017 tarihli ve BN: 3006 sayılı Başkanlık Oluru.

c) 13.04.2021 tarihli ve TN:473193 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

ç) 16.06.2022 tarihli ve 747 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.

d) 12.09.2022 tarihli ve TN:1377814 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

e) 16.03.2023 tarihli ve 209 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.

f) 08.09.2023 tarihli ve Tn:1434688 Bn:4710 sayılı Başkanlık Makamına yazımız.

g) 14.12.2023 tarihli ve 1464 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.

ğ) 26.04.2024 tarihli ve Tn: 698452 Bn: 2826 sayılı yazımız.

h) Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 29.05.2024 tarihli ve E-13233922-000-9590087 sayılı, İSKİ Genel Müdürlüğünün 20.05.2024 tarihli ve E-11255029-045.01-614735 sayılı, İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 20.05.2024 tarihli ve E-18232631-769-244340703 sayılı itiraz yazıları.

ı) Yazı İşleri Müdürlüğünde muhtelif tarihli İBB No:126224, İBB No:131933, İBB No: 133697, İBB No: 133093, İBB No: 132036, İBB No: 132363, İBB No: 127450, İBB No: 124998, İBB No: 114007, İBB No: 131954 ile kayıtlı 10 adet dilekçe.

İTİRAZ: İstanbul 10. İdare Mahkemesinin ilgi (a) Kararı ve Danıştay 6. Dairesinin 21.10.2020 tarihli 2017/3984 E. ve 2020/9887 K. sayılı iptal Kararı kapsamında alınan ilgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı karar alınmak üzere ilgi (c) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, ilgi (ç) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile Müdürlüğümüze iade edilmiştir. Söz konusu ilgi (ç) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı kapsamında hazırlanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ilgi (d) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, ilgi (e) Meclis Kararı ile tadilen uygun görülerek 16.03.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır. 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 24.07.2023-22.08.2023 tarihleri arasında Planlama Şube Müdürlüğünce askıya çıkartılmış olup, itirazların tamamı ilgi (f) Başkanlık Makamına yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, itirazlar hakkında ilgi (g) Büyükşehir Belediye Meclisi kararı alınmış olup, 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

NİP- 341021943 plan işlem numaralı 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar sonucunda 14.12.2023 tarihli ve 1464 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen ve 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğinin ilgi (ğ) yazımız ile dağıtımı yapılarak 30.04.2024 - 29.05.2024 tarihleri arasında Planlama Şube Müdürlüğünce askıya çıkarılmıştır.

Yasal askı süresi içinde plana yapılan (14 adet itiraz) ilgi (h) ve ilgi (ı) itirazlara ait bilgiler yazımız eki "İtirazlara İlişkin Tablo"da yer almaktadır.

MÜLKİYET: İlgi (h) ve ilgi (ı) dilekçeler ile tarafımıza iletilen itirazlara konu parsellere ilişkin mülkiyet durumu yazımız ekinde yer alan itiraz tablosunda belirtilmiştir.

MERİ PLANDAKİ DURUMU: İlgi (h) ve ilgi (ı) dilekçeler ile tarafımıza iletilen itirazlara konu parsellerin meri planlardaki durumu yazımız ekinde yer alan itiraz tablosunda belirtilmiştir.

TALEP: 16.03.2023 onay tarihli tarihli NİP-341021943 Plan İşlem Numaralı Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na askı süresi içinde ilgi (h) Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 908 ada 16, 17 ve 18 parsellerin konut alanına alınması, 1026 ada 1 parsel, 945 ada 5 parsel, 1109 ada 1 parsel, 1089 ada 1 parsel ve 3066 ada 20 parsel gelir getirici fonksiyon verilmesi, 1625 parselin bir kısmının konut+ticaret alanına alınması talep edilmektedir.

İlgi (h) İSKİ Genel Müdürlüğünce 807 ve 1613 nolu parsellerin Belediye Hizmet Alanı (İSKİ'ne alınması, Fırızköy Atıksu Tünelinin plana işlenmesi ve plan notuna "Tünel güzergahında herhangi bir yapılaşma olması halinde, İSKİ'den görüş alınmalıdır." plan hükmünün eklenmesi talep edilmektedir.

İlgi (h) İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünce 1082 ada 4 ve 5 parsellerde yol ve triyaj alanının kaldırılarak sağlık tesisi alanına alınması, 738 ada 2 parselin sağlık tesisi alanına alınması, 939 ada 4 parseldeki yolun kaydırılarak sağlık tesisine alınması, 2857 ada 10 ve 18 parseller arasındaki tescil harici alanda yer alan park alanının kaldırılarak 1/1000 ölçekli plandaki yolun planlanması, 578 ada 1 parselin batısındaki tescil harici alanın sağlık tesisi alanına alınması, 1317 ada 44 parselin ticaret alanından sağlık tesisi alanına alınması talep edilmektedir.

Askı süresi içinde ilgi (i) itiraz dilekçeleri ile 1201 ada 15 parseldeki cami alanının kaldırılması, 1825 ada 12 parselde emsalin artırılması, 1825 ada 10 parselin T5 Ticaret alanına alınması, 195 ada 1 parsel, 294 parsel ve 1611 parselin S1 Sanayi alanına alınması, 453 ada 1 parselde verilen fonksiyonun trafik yoğunluğunu arttırdığından itiraz edildiği, 308 ada 20, 23 ve 24 parsellerin sanayi alanına alınması, 558 ada 11 ve 8 parsel ve 1238 ada 35 parselin konut+ticaret alanına alınması talep edilmekte olup, 1048 ada 10 ve 11 parsellerle ilgili de itiraz edilmiş olup Başkanlığımız Coğrafi Bilgi Sisteminde ilgili parseller bulunmamıştır.

DEĞERLENDİRME: İlgi (h) Kamu kurumlarının taleplerine ilişkin;

• Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 29.05.2024 tarihli ve E-13233922-000-9590087 sayılı itirazında belirtilen parseller 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği sınırı dışında kaldığından dolayı değerlendirilememiştir.

• İSKİ Genel Müdürlüğünün 20.05.2024 tarihli ve E-11255029-045.01-614735 sayılı itiraz yazısında 807 ve 1613 nolu parsellerin Belediye Hizmet Alanı (İSKİ'ne) alınması, Firuzköy Atıksu Tünelinin plana işlenmesi ve plan notuna *"Tünel güzergahında herhangi bir yapılaşma olması halinde, İSKİ'den görüş alınmalıdır."* plan hükmünün eklenmesi talep edilmektedir. 807 parsel 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliğinde Belediye Hizmet Alanı (İSKİ) alanında kaldığından değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır. 18.12.2023 t.t.li planda 1613 nolu parselin bir kısmı Eğitim Alanında bir kısmı Belediye Hizmet Alanı (İSKİ'nde) kalmaktadır. Bu kapsamda 1613 nolu parselin Eğitim Alanında kalan kısmının Belediye Hizmet Alanı (İSKİ'ne) alınmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

• Firuzköy Tünelinin sağında ve solunda 10 ar metre koruma bandı bırakılması, tünel güzergahının plan notlarına ve plan paftasına işlenmesi talebi değerlendirildiğinde; söz konusu tünelle ilgili olarak İSKİ Genel Müdürlüğünün güncel kurum görüşü bulunmamakla beraber söz konusu tünel hattı mevcut yoğun yapılaşmanın üzerinden geçmekte olduğundan 20 metre koruma bandının bırakılmasının uygun olmayacağı, sadece tünel güzergahının işlenmesi gerektiği ve plana ait plan notlarına *"Tünel güzergahında herhangi bir yapılaşma olması halinde, İSKİ'den görüş alınmalıdır."* plan hükmünün eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

• İl Sağlık Müdürlüğünün 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği sınırı dışında kaldığından dolayı değerlendirilememiştir.

İlgi (i) itirazlara ilişkin;

İlgi (i) itiraz dilekçelerinde 1201 ada 15 parsel, 1825 ada 12 parsel, 308 ada 20, 23 ve 24 parseller, 1238 ada 35 parsel ve 558 ada 8 parsel ile ilişkin talepler 18.12.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği sınırı dışında kaldığından dolayı değerlendirilememiştir.

İlgi (i) itiraz dilekçelerinde 1825 ada 10 parselle ilgili olarak; T5 Ticaret alanına alınması talep edilmektedir. Söz konusu parsel 18.12.2023 t.t.li plan değişikliği ile T3 Ticaret alanına alınmıştır. T3 Ticaret alanlarında Emsal:0.75'dir. T5 Ticaret alanına alınması durumunda E: 2.50'ye çıkacak olup, bununla beraber yakın çevresindeki ticaret alanları T3 Ticaret alanında kalmaktadır.

İlgi (i) itiraz dilekçelerinde 195 ada 1 parsel, 294 parsel ve 1611 parselin S1 Sanayi alanına alınması, 558 ada 11 parselin konut+ticaret alanına alınması talebi bulunmakta, 453 ada 1 parselle ilgili verilen fonksiyonun trafik yoğunluğunu arttırdığından itiraz edildiği belirtilmektedir. Söz konusu 453 ada 1 parselle ilgili tapu sorgu yapıldığında mülkiyetin itiraz dilekçesinde belirtilen kişiye ait olmadığı tespit edilmiştir. İtiraz dilekçesi ve ekinde mülkiyet bilgisinde belirtilen tüzel kişiye ait bir yetkilendirme belgesi bulunmamaktadır.

İlgi (i) itiraz dilekçelerinde 1048 ada 10 ve 11 parsellerle ilgili de itiraz edilmiş olup söz konusu parseller Başkanlığımız Coğrafi Bilgi Sisteminde bulunmamıştır.

Bununla beraber plan süreci incelendiğinde; 16.03.2023 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı öncesinde yürürlükte olan 13.04.2013 onaylı 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 29.12.2016 tarihli ve 2014/656 E. ve 2016/2410 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiş olup, Mahkeme Kararı kapsamında Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması Müdürlüğümüzce hazırlanarak karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, 16.06.2022 tarihli ve 747 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı alınmış, söz konusu Meclis Kararında *"Esenyurt İlçesi, TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup; Teklif plan sınırı içerisinde kalan alanın 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan koşulları üzerine İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 2014/656 Esas 2016/2410 sayılı kararında geçen hususların gereği yapılarak ve 13.04.2013 onanlı planın onay tarihinden sonraki meri plan tadilatları eklenerek düzenlendikten sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmak üzere müdürlüğüne iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür."* denilerek 1/5000 ölçekli nazım imar planı

teklifi tarafımıza iade edilmiştir. Söz konusu mahkeme kararının gereği yapılarak, 13.04.2013 onaylı planın onay tarihinden sonraki meri plan tadilatları esas alınarak ve güncel kurum görüşleri işlenerek yeniden hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, söz konusu teklif 16.03.2023 tarihli ve 209 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile tadilen kabul edilmiş olup 16.03.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır. 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına geri dönüş yapıldığından dolayı; 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı nüfusu 621.312 kişidir. TÜİK 2021 verilerine göre ise; Esenyurt ilçesi nüfusu 978.000 kişidir. Bu kapsamda mevcut nüfus ve plan nüfusu arasında tutarsızlık devam etmekte, yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında hem nüfus hem de diğer bazı plan fonksiyonları açısından uyumsuzluklar devam etmektedir.

Ayrıca 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 01.08.2018 tarih ve 62956595.310.06-1199 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen kurum görüşünde belirtilen 2007 yılında onaylanan ve daha güncel durumda olan "İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları" (Mikrobölgeleme Projeleri) ile plan onaylandıktan sonra tarafımıza iletilen Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 01.03.2024 tarihli ve E-62956595-804.99-2024.320633 sayılı kurum görüşünde "İstanbul İli Esenyurt İlçesinde Yer Alan Toplam 3342.36 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" arasında farklılıklar olduğu, Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 01.03.2024 tarihli görüşünde yer alan yerleşime uygun olmayan alanların, eski görüşe göre yerleşime uygun alan sınırları içerisinde kalmadığından dolayı meri planda konut alanı olarak planlandığı, zemin ve plan fonksiyonu uyumsuzluğu olduğu tespit edilmiştir" denilerek.

NİP- 341021943 plan işlem numaralı 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar sonucunda 14.12.2023 tarihli ve 1464 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen ve 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliğine yapılan itiraz ve değerlendirmelere ilişkin gerekli bilgi ve belgeler yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Esenyurt İlçesi, 18.12.2023 tt'li 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap Nazım İmar Planı itirazlarına ilişkin plan değişikliği itirazları incelenmiş olup; İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 1613 nolu parselin Eğitim alanında kalan kısmına ilişkin itirazının kabulü diğer hususun reddi, diğer tüm itirazların reddi, Meri 1/5000 ölçekli plana ilişkin Deprem Zemin ve İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 01.03.2024 tarihli görüşünde meri plan görüşünden farklılıklar olduğu anlaşıldığından Şehir Planlama Müdürlüğü'nce güncel görüş doğrultusunda 1/5000 ölçekli plan çalışması yapılarak Büyükşehir Belediye Meclis onayına sunulması, 1238 ada 35 parsel ile 14.09.2011 tarih ve 1928 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı gereğinin yapılması

Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

M. Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Sebahattin ÖZTÜRK
Başkan Vekili

Elif FINDIKOĞLU
Raportör

Erkan ERDOĞAN
Üye

Önder TURMUŞ
Üye

Adnan Zeki BOSTANCI
Üye

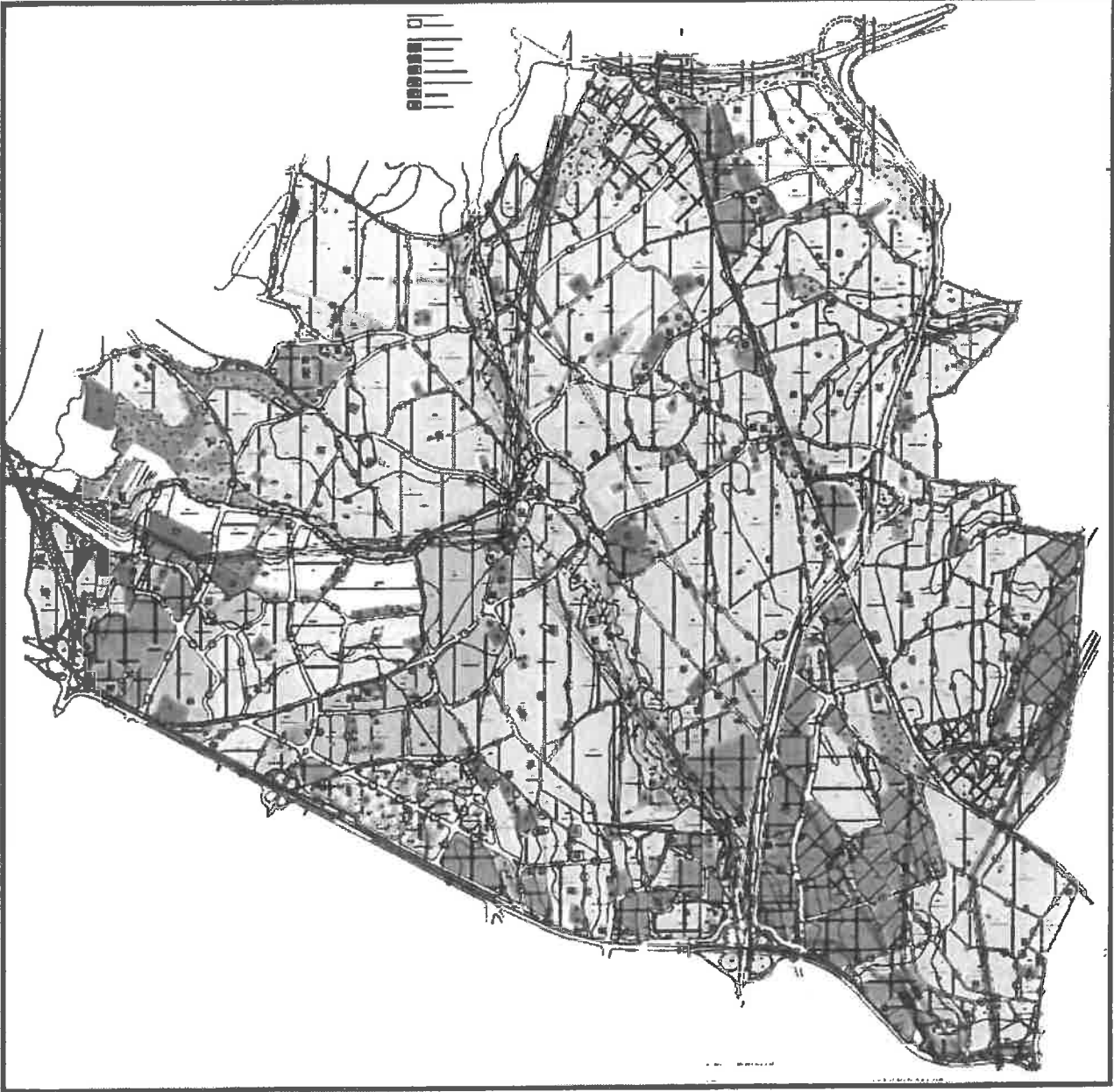
Abdülناصر ŞİMŞEK
Üye

Eyüp DURSUN
Üye

18.12.2023 Onay Tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin
Plan Değişikliği İtirazları

Yüzölçümü: 2477 ha

Mülkiyet: Karma



NİP- 341021943 plan işlem numaralı 16.03.2023 onay tarihli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar sonucunda 14.12.2023 tarihli ve 1464 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen ve 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliği 30.04.2024 - 29.05.2024 tarihleri arasında Planlama Şube Müdürlüğünce askıya çıkarılmıştır.

