



İSTANBUL
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

MECLİS KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORLARI s.(1-89)

RAPOR NO: (110-114)

6.BÖLÜM

Toplam Rapor Sayısı: 5

Tarih: 17.03.2022

MECLİS MÜDÜRLÜĞÜ



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:

111

Tarih:

17.03.2022

Dosya No:

2021/1090

KONUNUN ÖZÜ: TEKLİF-34108815 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 13/09/2021 gün ve 2021/6007 sayılı yazısında;

İlgi: a) Kartal Belediye Başkanlığının 26.04.2021 tarihli ve 50243 sayılı yazısı ve ekleri. b) Kartal Belediye Meclisinin 04.02.2021 tarihli ve 2021/21 sayılı kararı.

c) 14.10.2016 tarihli ve BN:5145 İBB No:179936 sayılı yazımız.

d) Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.01.2015 tarihli ve 139 sayılı kararı.

e) Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.09.2015 tarihli ve 1528 sayılı kararı.

f) Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2017 tarihli ve 1161 sayılı kararı.

g) Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2019 tarihli ve 619 sayılı kararı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekleri ile 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı doğrultusunda 12 etap olarak hazırlanarak her etap için ayrı ilçe meclis kararı alınan ve tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı Tekliflerinden TEKLİF-34108815 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi ve ilgi (b) ilçe meclis kararı Müdürlüğümüze iletilmiş olup 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddesi ve yürürlükteki yasa ve yönetmelikler uyarınca gereği talep edilmektedir.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLAMA SÜRECİ

2006 yılında, 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı teklifinin bulunduğu bölgede, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, planlama alanının potansiyeli ve konunun önemi göz önünde bulundurularak hazırlatılan fikir projelerinden Zaha Hadid Mimarlık tarafından hazırlanan proje Büyükşehir Belediye Başkanlığınca olumlu bulunmuş ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı koordinatörlüğünde, İstanbul Metropolitan Planlama Ofisi (İMP), Kartal Belediye Başkanlığı ve bölgede parsel sahipleri tarafından kurulan İstanbul Kartal Kentsel Gelişme Derneği katılımıyla yarışma yoluyla fikir projesi hazırlatılarak planlama çalışmaları yapılmıştır.

Söz konusu alanda sırasıyla, 23.06.2008 onanlı, 18.12.2009 onanlı (revizyon), 03.06.2011 onanlı (revizyon) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 03.06.2011 onanlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmiştir.

03.06.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 06.05.2013 tarih, 2011/1967 Esas No ve 2013/965 sayılı kararı ile 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı'nın İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 12.09.2013 tarih, 2013/818 Esas no ve 2013/1859 sayılı kararı ile iptal edilmesi üzerine Müdürlüğümüzce 02.08.2013 tarihli ve 8917 sayılı Başkanlık Oluru alınarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ilgi (d) Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülmüştür.

İlgi (d) meclis kararı ile tadilen uygun görülen 1/5000 ölçekli nazım imar planının onama süreci devam ederken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 09.07.2015 tarihli ve 340537701 sayılı yazısı ile 2013/5372 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla "Riskli Alan" olarak ilan edilen İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yunus Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 17,8 ha.'lık alana ilişkin her ölçekte harita, imar planı, tasarım projelerini hazırlama, inceleme ve onaylama yetkisinin Bakanlıkları tarafından Büyükşehir Belediye Başkanlığının görev sorumluluğuna bırakıldığı belirtilerek bahse konu iş ve işlemlerin Başkanlığımızca yürütülmesi talep edilmiştir. Bu kapsamda Müdürlüğümüzce 09.09.2015 tarihli ve 5506 sayılı Başkanlık Oluru alınmış ve onama süreci devam eden 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı söz konusu Riskli Alanı da kapsayacak şekilde yeniden hazırlanmıştır. Söz konusu 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı, ilgi (e) Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla tadilen uygun görülmüş ve Büyükşehir Belediye Başkanınca 28.09.2015 tarihinde onanarak 19.10.2016-17.11.2016 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

28.09.2015 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planına askı süresince muhtelif konularda yapılan itirazlardan Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (f) kararı ile uygun bulunanlarına ilişkin hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Başkanınca 13.10.2017 tarihinde onanmış ve 31.10.2017-29.11.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

13.10.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süresi içinde yapılan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi sürecinde, İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 26.04.2018 tarih ve E:2017/574, K2018/806 sayılı kararı ile Plan Hükümlerinin 2.4 numaralı maddesine dair iptal kararı alınmıştır. Bunun üzerine ilgili mahkeme kararı ve 13.10.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin alınan Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2018 tarihli ve 1182 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Başkanınca 24.07.2018 tarihinde onanarak 16.10.2018-16.11.2018 tarihleri arasında bir ay süreyle askıya çıkarılmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (g) kararı ile 24.07.2018 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süresince yapılan itirazların uygun bulunması ve Nazım İmar Planının bazı hükümlerinde değişiklik yapılmasına dair kararı doğrultusunda hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Başkanınca 08.11.2019 tarihinde onanmıştır.

Ancak 24.07.2018 onaylı Nazım İmar Planı değişikliği ile yapılan 2.4 nolu plan notunun bu plana yapılan itirazların zımnen reddine yönelik işlemin iptali istemiyle açılan muhtelif davalar sonucu İstanbul 12. İdare Mahkemesi kararları ile dava konusu plan notunun TİCTK-1 rumuzlu "Ticaret- Turizm-Konut Alanı" fonksiyonu ile farklı özellikte birçok fonksiyon içerdiği, salt konut fonksiyonu içermeyen bir kullanım için yoğunluk tanımlaması yapılmasının planlama tekniklerine aykırı olduğu gerekçesiyle 24.07.2018 onaylı Nazım İmar Planı değişikliği ile yapılan TİCTK-1 lejantına ilişkin 2.4 nolu plan notu yönünden işlemin yeniden iptaline 07.04.2021 ve 28.04.2021 tarihlerinde karar verilmiştir.

Meri 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nda TİCTK-1 alanlarına ilişkin plan notu oluşturulması gerekliliği ortaya çıktığından 06.08.2021 tarihli Başkanlık Olur'u alınarak 1/5000 ölçekli plan notu çalışmalarına başlanmıştır.

İLÇE BELEDİYE MECLİSİ KARARI

İlgi (b) Kartal Belediye Meclisi kararında; "1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Uygulama İmar Planı ile ilgili teklifin İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda tadilen kabulüne; Kartal İlçe Belediye Meclisinin 2021/ŞUBAT AYI TOPLANTISININ 04.02.2021 TARİHLİ 2.BİRLEŞİMİNDE OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ." denilerek oybirliği ile kabul edilmiştir.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

TEKLİF-34108815 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi yapım aşamasında, aşağıda belirtilen kurum ve kuruluşlardan görüş alınmıştır:

1- Kartal Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü Harita ve Numarataj Şefliği 03.08.2018 tarihli ve 24399 sayılı yazısı ile "...28.09.2015-13.10.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve değişikliği doğrultusunda Şefliğinizce yapılmakta olan 1/1000 ölçekli plan çalışmasına altlık oluşturan kadastral paftaların Belediyemiz Kent Bilgi Sisteminde mevcut olduğunu ve şefliğimize gelen bilgiler doğrultusunda güncellendiği..." şeklinde,

2- Kartal Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Müdürlüğü 16.10.2018 tarihli ve 25529 sayılı yazısı ile "28.09.2015-13.10.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve değişikliği paftası incelenmiş olup, söz konusu bölgede herhangi bir projemiz ve yatırım kararımız bulunmamaktadır. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yapılırken;-Arazinin eğimi dikkate alınarak açılacak nitelikte yol planlaması yapılması, -1/5000 ölçekli planlarda ada içinde düzenlenecek yolların, altyapı tesislerinin olması, bu altyapı tesislerinin entegre şekilde dağılmış olması nedeniyle deplase işlemlerinin zor olacağı düşünüldüğünden mevcut yolların mümkün olduğunca korunarak yol planlama çalışması yapılması" şeklinde,

3- Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü 08.08.2018 tarihli ve 934738-3529179601 sayılı yazısı ile "İlgi yazı ekinde yer alan pafta incelenmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarını kapsayan planlama alanında Müdürlüğümüze ait herhangi bir proje, yatırım kararı bulunmamakla birlikte, söz konusu plan çalışmalarını, tarihsel, kültürel ve çevresel değerlere sahip çıkarak kentin silüetini, doğal ve tarihi dokusunu koruyacak, kentsel yeşil alanların gelişimini sağlayacak, 'kentsel tasarım' uygulamalarını destekleyip özendirecek nitelikte bir altlık oluşturmak suretiyle, koruma kullanma dengesini gözetken bilimsel ve uygulanabilir bir yaklaşımla hazırlanması gerektiği

düşünülmektedir. Ayrıca planlama çalışmalarının yapılacağı söz konusu alanda, Kentsel tasarım Projeleri, Kentsel Sanat Yapıları ve Prestij mekanları gibi projelere yönelik şehir standartlarını ve kent silüetini etkileyici üst ölçekli yeni fonksiyonların ya da yönlendirici plan hükümlerinin önerilmesi durumunda Müdürlüğümüzün bilgilendirilerek tekrar görüşümüzün alınması gerekmektedir." şeklinde,

- 4- Özelleştirme İdaresi Başkanlığı 08.08.2018 tarihli ve 754 sayılı yazısı ile "Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunun ek-3 üncü maddesi gereğince, Özelleştirme Yüksek Kurulu (ÖYK) kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınan taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki İmar Planı/ Plan değişikliği yapma yetkisi İdaremize, onama yetkisi ise Cumhurbaşkanlığı Makamına aittir. Bu kapsamda; ÖYK kararları ile özelleştirme kapsam ve programı alınan, ekli listede yer alan taşınmazlara yönelik İmar Planı çalışmalarının İdaremiz ile koordineli olarak yürütülmesi ve söz konusu taşınmazların mevcut imar durumlarının korunması..." şeklinde,
- 5- Büyükşehir Belediyesi, Koruma Uygulama ve Denetim Müdürlüğü 09.08.2018 tarihli ve 1620-180868 sayılı yazısı ile "Söz konusu çalışmaların, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma yüksek Kurulu ile kararlarına ve 5216, 3194 sayılı yasalar ile 29.06.2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilatı ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede bazı maddeleri değiştiren 648 sayılı kanun hükmünde kararnamede belirtilen hususlara uygun olması gerekmektedir." şeklinde,
- 6- Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü 13.08.2018 tarihli ve 1266182473 sayılı yazısı ile "Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları "nda; kısmen 'uygun olmayan alan (UOA5) ', kısmen 'UA(Uygun Alanlar)' ve kısmen de 'Önemli Alanlar(ÖA-3b—ÖA-4a—ÖA-4b— ÖA-5b—ÖA-6a—ÖA-6b)' lejantlı sınırları içerisinde kalmakta olup, söz konusu haritalara ait açıklamalar ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, Uygun Alanlar ve Önemli Alanlar'da raporda belirtilen hususların planlama çalışmalarında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılması gereken zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin değerlendirilmesi ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, 'UOA-5' lejantlı Uygun Olmayan Alanlar'da ise herhangi bir şekilde yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemesi gerekmektedir. Ayrıca, raporda belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanacak olan imar planı teklif paftasının tarafımıza gönderilmesi durumunda konu ile ilgili Müdürlüğümüzün görüşü verilebilecektir." şeklinde,
- 7- İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü 15.08.2018 tarihli ve 769-E.768 sayılı yazısı ile "Söz konusu planlama alanı sınırı içerisinde kalan üzerinde Tuzla Devlet Hastanesine bağlı Taşocakları Semt

Polikliniğinin yer aldığı, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Bakanlığımıza tahsili, imar planlarında " Sağlık Tesis Alanı " olarak korunması,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11.maddesinde "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlarla ve alan büyüklüklerine uyulur" denilmekte olup EK-2 tabloda 0-75.000 kişi nüfusa Aile Sağlığı Merkezleri için 750-2000 m2 ve Basamak Sağlık Tesisleri için 3000 m2 Sağlık Tesis Alanı ayrılması öngörülmektedir. Bu doğrultuda söz konusu planlama alanında planlanan veya öngörülen nüfus göz önünde bulundurularak bölgenin her türlü sağlık tesisi ihtiyaçlarının ileriye dönük olarak hesaplanması ve yeni sağlık tesis alanları planlanırken Bakanlığımızın Makro Plan çalışması kapsamında 2000 kişiye bir Aile Hekimi hedefi doğrultusunda Aile Sağlığı Merkezi ve ilçelerde ilk aşamada 50.000 nüfusa bir ve sonraki 100.000 nüfusa birer adet Sağlıklı Yaşam Merkezi yapılması için; Çavuşoğlu Mahallesi'nde 1 adet Aile Sağlığı Merkezi; Esentepe Mahallesi'nde 1 adet Aile Sağlığı Merkezi, Yunus Mahallesi 1 Aile Sağlığı Merkezi ile Topselvi Mahallesi'nde 1 adet Aile Sağlığı Merkezine ihtiyaç duyulmakta olup, söz konusu sağlık tesisleri için planlama alanında yeterli büyüklükte mülkiyeti Maliye Hazinesi veya Belediyeye ait taşınmazlardan olmak üzere sağlık tesis alanlarında ayrılarak Belediye mülkiyetini olanların bedelsiz olarak Bakanlığımızın tahsis edilmesi,

Yukarıda açıklanan hususların dikkate alınması ile birlikte planlama kapsamındaki bölge içerisinde yer alan mevcut sağlık tesislerimizin üzerinde bulunduğu taşınmazlar ile imar planlarında sağlık tesisi alanında kalan tüm taşınmazların planlara "Sağlık Tesisi Alanı" olarak işlenmesi, yeni sağlık tesisi alanları planlanırken öncelikle Hazine ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlara uygun, eğimi az, zemin durumu itibari ile uygun alanların ayrılması" şeklinde,

- 8- TCDD 1.Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü 15.08.2018 tarihli ve 309064 sayılı yazısı ile "İmar kanununun 8.maddesinde belirtildiği üzere, 'Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir' denilmektedir. Teşekkürümüzce de konuya ilişkin, mevcut ve ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkürümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapılmakta olup, tamamlanmasına müteakip ilave süre içerisinde teşekkürümüz görüşü Müdürlüğünüze bildirilecektir." şeklinde görüş verildiği ancak ilave sürede iletilen görüş olmadığı,
- 9- İstanbul Valiliği, İl Müftülüğü 16.08.2018 tarihli ve 112662 sayılı yazısı ile "9052 ada 1 parselde halen Cami inşaatı devam etmekte olup, herhangi bir değişiklik söz konusu değildir." şeklinde,
- 10- Maden İşleri Genel Müdürlüğü 27.08.2018 tarihli ve 437892 sayılı yazısı ile "yazınız ekinde 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planına ait sayısal verilerin verilmediği tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ait alanların UTME50 6 'lık koordinatlarının, NCZ veya Excel tablosu olarak Genel Müdürlüğümüze bildirilmesi halinde bu alanlardaki madencilik faaliyetlerine ilişkin olarak, gerektiğinde mahallinde tetkik yapılarak görüş bildirilebilecektir." şeklinde,
- 11- Büyükşehir Belediyesi, Yeşil Alan ve Tesisler Müdürlüğü 03.09.2018 tarihli ve 912/190949 sayılı yazısı ile "Söz konusu plan teklifi dosyasında yapılan inceleme sonucu; yeni oluşturulacak planda, sosyal ve teknik donatı alanlarının plan etkileşim alanında kalan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulması, ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik rekreatif amaçlı yeterli yeşil alan miktarının; Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (2.11.1985/18916 sayı) Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin birinci bölümünün 16. maddesince [hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yeterli yeşil alan miktarının sağlanması] yönetmelik gereği bahse konu yapım esaslarına uyulması" şeklinde,
- 12- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 04.09.2018 tarihli ve 29060 sayılı yazısı ile "Müdürlüğümüz arşivinden yapılan incelemede, söz konusu alana ilişkin Bakanlığımız tarafından onaylanmış imar planı bulunmadığı, Planlama alanının 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen herhangi bir "Riski Alan " veya "rezerv yapı Alanı " sınırı içerisinde kalmadığı, ayrıca, planlama alanının 2863 sayılı kanun kapsamında, doğal sit alanı içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Yapılacak plan çalışmaları aşamasında tescile değer anıt ağaç ve/veya ağaç topluluğunun rastlanması halinde görüş alınmak üzere Müdürlüğümüze müracaat edilmesi gerekmektedir. Belirtilen hususlara ek olarak, söz konusu plan çalışmalarında; İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararları, üst ölçekli diğer planlar, 3194 sayılı İmar Kanunun ve ilgili yönetmelikleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulması" şeklinde,
- 13- İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü 05.09.2018 tarihli ve 2018/704 sayılı yazısı ile "Söz konusu iş kapsamında belirtilen bölgelere ait altyapı verileri ile ilgili tesislerimizin mevcut durumunu gösterir bilgiler dijital ortamda hazırlanmış ve yazımız ekinde sunulmuş olup, yeni yapılacak proje çalışmaları kapsamında mevcut tesislerimizin korunması ve yapılacak iş kapsamında proje alanı dâhilinde ileriye dönük oluşabilecek yeni güç taleplerinin karşılayabilmek amacıyla DM, TM yeri ve kablo geçiş güzergahı için teknik alan ayrılması gerekebileceğini göz önünde

bulundurulması gerekmektedir. CSB altyapı tesislerimizin güncellenmesi projesi kapsamında çalışmalarımız devam etmektedir, bu sebeple tarafınıza gönderilen veriler son durumu yansıtmayabilir. Ayrıca proje alanı içerisine isabet eden trafo merkezlerimizin imar planlarına işlenmesi gerekmektedir." şeklinde,

- 14- Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü 05.09.2018 tarihli ve 192701-6357 sayılı yazısı ile "bahse konu alanı etkileyecek UTK ve UKOME kararının bulunmadığı tespit edilmiştir." şeklinde,
- 15- Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü 07.09.2018 tarihli ve B.N.4719 İBB No:194225 sayılı yazısı ile "1/1000 ölçekli Kartla Merkez Uygulama İmar Planı çalışmasında; İlgili yasa ve yönetmeliklere ve kurul kararlarına uyulması, meri nazım imar palanının amaç, ilke ve esaslarına uyulması, Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Rapor ve Haritalarının dikkate alınması ve çevresindeki meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına uyumun gözetilmesi, eşik ve sınırlamalara uyarak alanın doğal, kültürel, ekonomik ve estetik varlıklarını koruyan, bu değerlere katkı sağlayarak geliştiren, kentin yaşayış ve karakteri ile çelişmeyen yerel istekleri olanaklar ölçüsünde değerlendirilen, uygulamada halkın destek ve katılımını sağlayan bir planlama anlayışını ile hareket edilmesi, 1/5000 ölçekli planda gösterilenler dışında varsa ölçek nedeniyle gösterilmeyen sosyal ve teknik altyapı alanları ile yeşil alanların belirlenmesi ve plan aktarılması, plan sınırları içerisinde varsa korunması gerekli tescilli veya tescile öneri ağaçların korunması hususlarına dikkat edilmesi gerekmektedir." şeklinde,
- 16- Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 09.08.2018 tarihli ve 667400 sayılı yazısı ile "Plan çalışmalarına başlanan yapılacak plan çalışmaları sırasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde sahip herhangi bir bulguya rastlanması halinde, söz konusu varlığı parseline ilişkin tapu bilgileri, hâlihazır, kadastral ve imar planı paftaları ile ayrıntılı fotoğrafların karar alınmak üzere Müdürlüğümüze iletilmesi; planın hazırlanma aşamasında tescilli taşınmazların planları işlenmesi ve tescilli kültür varlıkları ile koruma alanlarında yapılacak uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu kararı alınmasına yönelik plan notu eklenmesi ve planlama çalışmaları kapsamında ihtiyaç duyulması durumunda Müdürlüğümüz arşivinden yararlanabileceği" şeklinde,
- 17- Büyükşehir Belediyesi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü 09.08.2018 tarihli ve 180807 sayılı yazısı ile "Müdürlüğümüzce, Başkanlığımız yetkisinde olan işyerlerinin ruhsatlandırılması ve denetimi ile ilgili işlemler ile 1/5000 -1/1000 ölçekli planlarda akaryakıt ve LPG istasyonu alanında alınmak istenilen yerler için parsel bazında GSM mevzuatı açısından plan görüşü verilmektedir. İlgili yazı ekinde gönderilen pafta sınırları belirlenen bölge dâhilinde herhangi bir talebimiz, projemiz, yatırımımız bulunmamakta olup, bu alanda kurulu ve ruhsatlı "Akaryakıt" ve LPG Otogaz satış İstasyonları" yazımız ekinde liste halinde tarafınıza iletilmektedir. "Akaryakıt İstasyonları Alanları'nın planlanması aşamasında; akaryakıt istasyonları alanlarının, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre; Akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda kat yüksekliği ile ilgili şartlarla, 5015 sayılı Petrol Piyasası kanununun 01.01.2005 11939-12820 sayılı TSE standardında ve Binaların yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğine uygun olacak şekilde yapılması gerekmektedir." şeklinde,
- 18- İGDAŞ Genel Müdürlüğü 13.08.2018 tarihli ve 15135 sayılı yazısı ile "Söz konusu plan alanı bölgesinde yer alan altyapı tesislerimiz ekli CD 'de sayısal (.dgn ve .dwg formatında) ITRF 96 koordinat sisteminde tarafınıza sunulmuştur. Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunması, doğal gaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, "İGDAŞ Vana Odası ve bölge Regülatörü (Basınç düşürme ve ölçüm istasyonu) tesisleri için yeşil alan; otopark alanı, teknik altyapı alanı, Belediye Hizmet alanı fonksiyonlarında (5.50 m X5.00m) yer ayrılması, çelik doğalgaz hatlarının min.2,50 m boru orta aksısından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak,) polietilen doğal gaz hatlarına min.1,50 m boru orta

aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir"plan notu eklenmelidir." şeklinde,

- 19- Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 14.08.2018 tarihli ve 20180411059 sayılı yazısı ile "yazı ekinde pafta ve e-mail ortamında gönderilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları yüzeysel su kaynaklarımızı su toplama havzaları dışındadır. Plan teklifi sınırları içerisinde çeşitli çaplarda mevcut içme suyu, atık su ve yağmur suyu hatlarımız ile Yunus Çavuş Deresi geçmekte olup, dere işletme bantlarını ve hatlarımızı gösterir bilgiler yazımız ekinde gönderilmektedir. Bahse konu plan teklifi hazırlanırken aşağıdaki hususları dikkat edilmesi gerekmektedir:

- 1- Plan teklifi sahası kısmen Yunus Çavuş Deresi'nin dere ıslah ve işletme bandı içinde, aynı zamanda kısmen Yunus Çavuş, Savaklar ve Çavuşoğlu Derelerinin taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında kalmaktadır.
- 2- İlgi(b) Yönetim Kurulu Kararına göre; dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servis içinde dere ıslah dış duvarında itibaren sağında ve solunda 10 m genişliğinde dere işletme bandı ayrılır. Bu alanlar İmar Plan çalışmalarında sadece dere ıslahı, servis yolu ve ya yeşil alan olarak korunmalıdır. Bu bantların içerisinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmemeli, başka bir fonksiyon önerisi getirilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek, arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmamalıdır. Yapılan incelemede Yunus Çavuş deresi güzergahının işlenmediği tespit edilmiştir.
- 3- Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alan taşkın önlemleri yapılaşma alanıdır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantlarının ve taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle bahse konu plan teklifinin olan notlarına; bahse konu olan sahasının kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı eklenmektedir. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanı dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır. Savaklar ve Çavuşoğlu Dereleri'nin taşkın risk haritası oluşturma çalışmaları tamamlanmış olup, yazımız ekinde gönderilmektedir. Subasman kotuna esas teşkil edecek değerlendirmeler, taşkın risk haritası ile belirlenen su yükseklikleri dikkate alınarak Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Belediyelerin takdir ve yetkisindedir. Ancak Yunus Çavuş Deresi'nin taşkın risk haritası oluşturma çalışmaları henüz tamamlanmamıştır. Taşkın risk haritası çalışmaları henüz tamamlanmayan derelerde, dere işletme bandı dışında kalan dereye komşu parseller taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalkmakta olup bu alanların iskan edilip edilmemesi hususu, iskan edilecek alanlarda da su basman kotuna dair nihai değerlendirme meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belediyelerin takdir ve yetkisindedir.
- 4- Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Yapılara subasman kotu verilmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumaktır. İdareimizin imar planı yapma ve yetkisi bulunmamakta olup, dere taşkın risk bölgesinde yer alan yapılarda su basman kotuna dair düzenlenmeye ve iskân durumuna ilişkin nihai değerlendirme meri imar yönetmenliği hükümleri doğrultusunda belediyelerin takdir ve yetkisindedir.
- 5- Açık dere mecraların kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım- onarım hizmetleri imkânsız hale gelmekte, mecra kesitlerinin donması ve yetersiz kalan mecralar su taşkınlıklarına neden olmaktadır. 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık genelgeleri, 17.03.2010 tarih, 1987 Başbakanlık Afet ve Acil durum yönetim başkanlığı yazıları gereği, taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzerin kesinlikle kapatılmamalıdır.

- 6- Yapılan incelemede G22A15A1apaftasında 01200 Çelik isale hattımız geçmekte olup, hattımızın geçtiği güzergahın kısmen İA' rumuzlu ibadet alanı, kısmen de park alanı olarak ayrıldığı tespit edilmiştir. Ancak içme suyu hatlarımızın geçtiği güzergahların 0100mm- 0600mm arası için min. 5 m, 0600mm-01000mm arası çaplar için min. 10.00 m, 01200mm-01600mm arası çaplar için min. 15.00m, 01800mm ve üstü çaplar için min.20.00m olacak şekilde sadece imar yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. İçme suyu hatları boyunca hatların ve onarımını engelleyici yapı(betonarme vb.) ve de ağaç dikim yapılmamalıdır. Bu nedenle isale hattı güzergahımızın en az 15m. Genişlikte imar yolu olarak revize edilmesi gerekmektedir.
- 7- Mevcut ve planlanan atık su- yağmur suyu alt yapı hatlarımızın geçtiği güzergahlar, imar plan çalışmalarında, 0300mm-0600mm arası çaplar en az 5m, 0700mm-01200mm çapları için en az 10m. Ve üstü çaplar için 15m. Genişlikte ' İmar Yolu ' veya ' Yeşil Alan' olarak korunmalıdır.
- 8- Park ve yeşil alanlardan geçen atık su ve yağmur suyu hatları için bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için; park ve yeşil alanlardaki atık su ve yağmur suyu hatları güzergâhı boyunca işletme araçlarının girebileceği genişlikte (min.5m.) servis yollarının oluşturması gerekmektedir.
- 9- Plan konusu bölgeleri alt yapı çalışmaları tamamlanmadan (dere ıslahı, atık su, yağmursuyu vb) inşaatta kullanma izinlerinin verilmesi dere işletme bandı ile imar ve taşkınlık koruma önlemlerinin ihlal edildiği, her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında sorumluluk konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır.
- 10- Plan sınırları içinde kalan idaremize ait mülkiyetlerin (dere işletme bandı dışında kalanların) ve üst yapı tesislerinin imar planlarında 'İSKİ Hizmet Alanı' olarak korunması gerekmektedir.
- 11- Plan sınırları içerisinde yer alabilecek akaryakıt alanları için;

- Akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atık su ve içme suyu borularımızın zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile borularımız eksenini arasında en az 7mt. Yapı yaklaşma sınırı bırakılmalıdır.

- Atık su bağlantı projesi idaremiz ilgili abone işleri daire Başkanlığı'na bağlı şube Müdürlüğü'ne onaylatılmalı, GSM görüşü aşamasında yine idaremiz Havza Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın görüşü alınmalıdır.

- Atık suların deşarjında' Atık suların kanalizasyona deşarj yönetmenliği' gereğince, Akaryakıt İstasyonu için Arıtma Tesisi ihtiyacını ilgili birimce bildirilmesi halinde topoğrafik yapıya uygun boş alan bırakılmalıdır.

12- Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında yeri değişmesi talep edilen, mevcut içme suyu, atık su ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase uygulama projelerinin idaremize tastik ettirilmesi gerektirilmektedir.

13- Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, idaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ ' de kaydı bulunmayan, Belediyesince Ve halk tarafından yapılmış alt yapı tesislerine zarar verilmemelidir.

Netice olarak, 1/1000 ölçekli plan teklifinin yukardaki hususlara uygun olarak hazırlandıktan sonra görüş alınmak üzere 1 takım pafta ve sayısal ortamda CD ile *.dgn ve/veya*.dxf formatında idaremize gönderilmesi ve nihai görüşümüz alınmadan uygulamaya geçilmesi gerekmektedir." şeklinde,

20- Büyükşehir Belediyesi, Kamulaştırma Müdürlüğü 14.08.2018 tarihli ve 944670-6645184045 sayılı yazısı ile "Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı değişikliğinin bulunduğu bölgede devam etmekte olan Kartal Sanayi Caddesi - Yakacık Caddesi kesişimi Yol ve Kavşak projesi, Kartal Caddesi-Çetin Sokak kesişimi Yol ve Kavşak Projesi, Kartal Köprüsü Kuzey Yan Yol Projesi bulunmakta olup, projelere ilişkin güncel verilerin Ulaşım Planlama Müdürlüğünden temin edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte; bölgede yapılacak planlama çalışmalarında kamuya ayrılacak donatı alanlarının, mümkün mertebe mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazlar üzerine yerleştirilmesi ve oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerinin asgari düzeyde tutacak şekilde yapılması" şeklinde,

21- Büyükşehir Belediyesi, Harita Müdürlüğü 15.08.2018 tarihli ve 2461/184281 sayılı yazısı ile "Söz konusu alanda Müdürlüğümüz tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre yapılan herhangi bir imar uygulama çalışması bulunmamaktadır." şeklinde,

22- Türk Telekomünikasyon A.Ş. Genel Müdürlüğü 15.08.2015 tarihli ve 126694 sayılı yazısı ile "Çalışmalara engel oluşturulabilecek ve ileriye dönük zarar görebilecek, alt ve üst tesislerimizin deplase edilmesi istenilirse, kurumumuzdan resmi kanallar üzerinden deplase talebinde bulunması gerekmektedir. Çalışmalarımız esnasında mevcut tesislerimizde meydana gelebilecek herhangi hasar, kamu hizmeti veren şirketimizi hizmet verimliliği yönünden olumsuz olarak etkileyeceği gibi maddi zarara da sebebiyet vermiş olacaktır.

Bu bakımdan;

1. Çalışmalar esnasında tüm güvenlik önlemlerinin alınması,
2. Tesislerimizin korunamayacağını anlaşılmaması veya proje alanının genişlemesi durumunda şirketimize yeni bir yazı ile deplase talebinde bulunulması,
3. Tesislerimizi herhangi bir zarar verildiği takdirde hesaplanacak hasar keşif bedelinin müsebbibinden tahsil edileceğinin bilinmesi,
4. Gerek duyulduğu durumlarda aşağıda telefon numaraları yazılı Küçükalyalı Telekom Müdürlüğü'nde görevli personelimiz ile irtibata geçirilmesi gerekmektedir." şeklinde;

23- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 4.Bölge Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 17.09.2018 tarihli ve 372352 sayılı yazısı ile "İstanbul ili, Kartal ilçe sınırları içerisinde Kentsel Dönüşüm Projeleri kapsamında oluşacak yapılaşmalar ve bölgede hızla artacak enerji taleplerinin güvenilir bir şekilde karşılanması amacıyla söz konusu imar planı çalışmasında en az 70mx80 m ölçülerinde bir alanın "Teknik Altyapı Alanı "(TEİAŞ trafo Merkezi) olarak planlanması gerekmektedir. Dolayısıyla trafo alanı için uygun yer belirlendiğinde Teşekkülümüze bilgi vererek çalışmaların koordineli bir şekilde yürütülmesi" şeklinde;

24- Büyükşehir Belediyesi, Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü 17.09.2018 tarihli ve 2669 sayılı yazısı ile "Yapılan inceleme neticesinde Kadıköy-KartalMetro Hattı ve Kartal - Kaynarca Metro Hattı bahse konu plan sınırının içinde kaldığı görülmekte olup, söz konusu planlama çalışmalarında Kadıköy-Kartal Metro Hattı ve Kartal - Kaynarca Metro Hattına ait plan ve plan notlarının korunarak dikkate alınması gerekmektedir. Bu bağlamda Kadıköy-kartal metro Hattı ve Kartal - Kaynarca Metro Hattına ait sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmekte olup, planlama ve etüt aşamasındaki diğer hatlar için tarafınızca bilgi verilmesi" şeklinde;

25- Milli Eğitim Bakanlığı, İl Milli Eğitim Müdürlüğü 21.09.2018 tarihli ve 17110181 sayılı yazı ile "Bakanlığımızdan alınan ilgi (c) yazıda; "... Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. Ve 12. Maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad verme yöntemiğinin 5-(c) maddesi uyarınca " ... bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarında en az 100m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı, baz istasyonu bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50m, eğlence yerlerine ise en az 100m uzaklıkta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması" niteliklerine sahip olması gerekmektedir. Diğer tarafta, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların maliye hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar maliye hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. Madde gereği düzenlenme ortaklık payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlenmelerin getirilmesi gerekmektedir. "denilmekte olduğunda bu doğrultuda işlem yapılması ve sonucunda Valiliğimize bilgi verilmesini" şeklinde,

26- Büyükşehir Belediyesi, Planlama Müdürlüğü 24.09.2018 tarihli ve 205267 sayılı yazısı ile "Bahse konu 28.09.2015-13.10.2017 onanlı 1/5000 Kartal Merkez Nazım İmar Planına ilişkin iş ve işlemlerin Başkanlığımız Şehir Planlama Müdürlüğünce yürütüldüğünden, konunun ilgi yazınızın dağıtımından da iletildiği anlaşılan Şehir Planlama Müdürlüğünce değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmakta olup, anılan plan değişikliği kapsamında Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir imar planı değişikliği çalışması bulunmamaktadır. Ayrıca Müdürlüğümüzce yapılan plan ve plan değişiklikleri Başkanlığınıza da gönderilmekte olup, yapılacak olan plan çalışmalarında söz konusu plan ve plan değişiklikleri de dikkate alınarak üst ölçekli planlar, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları dikkate alınarak plan çalışması yapılması." şeklinde

27- Büyükşehir Belediyesi, Kültür Varlıkları Projeler Müdürlüğü 02.09.2018 tarihli ve 212489 sayılı yazısı ile "Kartal İlçesi, Merkez Mahallesinde ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları kapsamında Müdürlüğünüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır. Söz konusu planlama alanın, sit alanında kalıp kalmadığı, sit alanında kalması halinde söz konusu sit alanı bilgilerinin, plan alanında kalıp

kalan varsa bu alanda bulunana tescilli yapılara ait bilgilerin elde etmesi, ayrıca proje kapsamında yapılacak çalışmaların 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarına ve 5216 sayılı BÜYÜKŞEHİR Belediyesi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili mevzuata uygun olması gerekmektedir." şeklinde,

28- Büyükşehir Belediyesi, İETT Genel Müdürlüğü 08.10.2018 tarihli ve 42745 sayılı yazısı ile "Garajımızın yer aldığı parseli tamamını BHA (Belediye Hizmet Alanı) olarak planlara işlenmesi" şeklinde,

29- Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul II.Bölge Müdürlüğü 23.10.2021 tarihli ve 150009 sayılı yazısı ile "Genel olarak imar planları hazırlanırken Vakıf mülkiyetindeki taşınmazlar "**kamu mülkü**" olarak değerlendirilerek planlara sosyal donatı olarak yansımaktadır. Ancak belirtildiği üzere vakıflar özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olup, imar planları hazırlanırken Vakıfların vakfiyelerinde ön görülen sosyal, ekonomik ve hayri hizmetlerin yerine getirilebilmesi için "akar" nitelikli Vakıf taşınmazlarına gelir getirecek fonksiyonlar verilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22. Ve yönetmeliğin 180. maddeleri mevcuttur. 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında İdaremiz mülkiyetinde bulunan ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu çerçevesinde "**akar**" nitelikli parsellerden Çavuşoğlu Mahallesi, 733 ada, 33 parsel ile 2370 ada 125 parsel, Soğanlık Mahallesi, 1094 ada, 91 parsel bulunmakta olup, adı geçen kanun gereği akar parsellere gelir getirici fonksiyonlar verilmelidir. Bu nedenle söz konusu parsellerin önceki planlarda kısmen verilmiş olan TİCTK-1 (Ticaret-Turizm-Konut) fonksiyonunun söz konusu parsellerin kadastral sınırı korunarak tamamı için geçerli olmasına, Vakıf mülkiyetinin münferit olarak değerlendirilmesine olanak sağlanmasına dikkat edilmesi 5737 sayılı Vakıflar Kanunu çerçevesinde "**hayrat**" nitelikli parsellerden olan Çavuşoğlu Mahallesi, 2362 ada, 19 parselin "İbadet Alanı" fonksiyonunun da yine kadastral sınırları gözetilerek korunması İdari görüşümüz olup, Belediyemizce sürdürülen plan çalışmaları ve planlama süreci içerisinde herhangi bir vakıf taşınmazının tespit edilmesi durumunda, ilgili süreç içinde 5737 sayılı Vakıflar kanununun 22. Maddesi ve Yönetmeliğin 180. Maddesi gereğince gelir getirici uygun fonksiyonların Vakıf taşınmazları için verilmesi ve lüzumu halinde İdaremizden yeniden kurum görüşü alınması" şeklinde,

30- Anadolu Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığı 31.10.2018 tarihli ve 41266 sayılı yazısı ile "28/09/2015-13/10/2017 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve değişikliği doğrultusunda yapılması planlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan çalışmasına, 1/5000 ölçekli plan paftalarının incelenerek itiraz edilip edilecek bir husus bulunup bulunmadığının, bildirilmesi ilgi yazınızla sorulmuştur. İdaremiz Şehir Bölge Plancısı Neşet Dinçer KARAKOYUN tarafından hazırlanan raporda; yapılması düşünülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları hususunda; Üst ölçekli Stratejik Plan Kararları ve 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kararlarının alt ölçekli planlara sağlıklı bir şekilde aktarılmasının gerektiği, plan onama sahası içerisinde kalan Hazine taşınmazlarının mümkün olduğunca yerlerinde korunmasının ve fonksiyonlarında herhangi bir değişikliğin yapılmamasının, eğer fonksiyon değişikliği yapılacaksa kiralama, irtifak hakkı veya satış durumlarında elde edilecek gelirin dikkate alınarak daha fazla yarar sağlayacak fonksiyonların getirilmesinin uygun olacağı rapor edilmiştir. Bu nedenle; plan çalışmalarında yukarıda belirtilen ve İdaremiz Şehir Bilge Plancısı tarafından hazırlanan raporun dikkate alınmasını ve yapılacak plan çalışmalarının her aşamasında İdaremise bilgi verilmesi" şeklinde,

31- Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama Müdürlüğü 16.08.2018 tarihli ve 967435-2425-185171 sayılı yazısı ile "İlgi yazıya konu alanda gerçekleştirilecek plan çalışmalarına ilişkin olarak;

- "Kadıköy-Kartal-Kaynarca Metro Hattı"na ilişkin olarak Avrupa yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınması,
- "Kartal-Samandıra- Havaray Hattı "na ilişkin olarak Müdürlüğümüzden görüş alınması,
- "Halkalı-Gebze Marmaray Yüzeysel Raylı Sistem Hattı"na ilişkin olarak Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı yatırımları Genel Müdürlüğünden görüş alınması, •İnşaatı devam eden "Anadolu Yakası D-100 Yan Yolları Projesi"ne ilişkin olarak Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğünden görüş alınması,
- "Kartal, Yunus Çimento Bölgesi Yol ve Kavşak Projesi"ne göre yol terklerinin bedelsiz yapılması,
- Kartal, "Sanayi Cad-Yakacık Cad Kesişimi Yol,Kavşak Uygulama Projesi "nin 13.10.2006 tt. li Sanayi Caddesi Yakacık Caddesi Kavşak plan doğrultusundan planlara işlenmesi, •Bölgeye hizmet edecek genel otopark alanları ayrılması ve bu doğrultuda Müdürlüğümüzce planlanan Zeminaltı Katlı Otopark olarak etüt edilmiş olan KAR-55,KAR-56, KAR-59, KAR-60 kodlu otopark alanlarının planlara işlenmesi ve imalatının yapılmasına olanak verecek şekilde plan notlarının düzenlenmesi gerekmekte olup 1/1.000 ölçekli plan kararları oluşturup plan paftaları ve plan notları tarafımıza iletildiğinde plan teklifleri ilişkin Müdürlük görüşümüz oluşturulacaktır." şeklinde,

Ayrıca; Ulaşım Planlama Müdürlüğü 15.11.2018 tarihli ve 1305987-3168-246689 sayılı yazısı ile de; "Bölgeden Kartal-Samandıra Havaray Hattı projesi geçmekte olup, projeye ait sayısal veriler ekte

gönderilmektedir." şeklinde görüş belirtilerek CD ortamında planlama alanından geçen raylı hat güzergahı ve istasyonlarına ait sayısal verileri iletmıştır.

32- Kartal Belediyesi, Emlak İstimlak Müdürlüğü 25.07.2018 tarihli ve 23532 sayılı, Kartal Belediyesi Deprem Dönüşüm ve Yapı Kontrol Müdürlüğü 07.08.2018 tarihli ve 24699 sayılı, Büyükşehir Belediyesi, Emlak Müdürlüğü 03.08.2018 tarihli ve 71777267-176527 sayılı ve 07.08.2018 tarihli 178878 sayılı, Büyükşehir Belediyesi, Altyapı Hizmetleri Müdürlüğü 14.09.2018 tarihli ve 755.02(313.0502)3917 sayılı, Büyükşehir Belediyesi, Üstyapı Projeler Müdürlüğü 16.08.2018 tarihli ve 2089 İBB No:185594 sayılı ve 04.10.2018 tarihli ve 2436-1133246 İBB No:214332 sayılı yazıları ile plan sınırları içerisinde herhangi bir proje, yatırım ve sürdürülen bir çalışmalarının bulunmadığı bilgisi iletilmiş olup, Maden İşleri Genel Müdürlüğü tarafından ise sayısal verilerin iletilmesi durumunda görüş verebilecekleri doğrultusunda kurum görüşü ile birlikte toplam 36 adet kuruma ait görüş alındığı tespit edilmiştir.

İNCELEME VE DEĞERLENDİRME:

TEKLİF-34108815 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi, yukarıda belirtilen kurum ve kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat ve yönetmelikler ile 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planına uygunluğu bakımından 3 ana başlık altında incelenmektedir:

A- Kurum ve Kuruluş Görüşleri,

B- Plan Yapım Yönetmeliği ve İlgili Mevzuat

C- Plan Kararları,

1. Fonksiyon Alanları, Yapılaşma Koşulları ve Nüfus,

2. Plan Paftaları ve Plan Uygulama Hükümleri.

A- Kurum ve Kuruluş Görüşleri Açısından Değerlendirme:

İlgi (a) yazı ile Başkanlığımıza iletilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi dosya ekinde, plan yapım aşamasında kurum ve kuruluşlardan gelen görüşleri plan raporunda ve araştırma raporunda yer almakta olup kurum görüşleri meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı sınırının tamamını kapsayacak şekilde alınmıştır.

Kartal Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısı ekinde yer alan meclis kararı ile araştırma raporu ve plan raporu incelendiğinde, teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı aşamasında, 36 adet kurumdan görüş alındığı, 1 adet kurumun ek süre istediği ve plan yapım aşamasında son görüşlerini göndermedikleri tespit edilmiştir.

Söz konusu görüşler incelendiğinde;

-İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğünün 05.09.2018 tarihli ve 2018/704 sayılı kurum görüşünde planlama alanı içerisinde yer alan kablo geçiş güzergâhları ile trafo merkezleri gönderilmiştir. Plan içerisinde ana arter olarak düzenlemiş olan yollar kablo geçiş güzergâhları ile uyumludur. Ancak planlama alanının genelinde mevcut durumdaki ada ve yol yapıları korunmadığı için kablo geçiş güzergâhları imar adaları üzerinden geçmektedir. Kurum görüşünde gönderilen ve planlama alanı içerisinde kalan trafo merkezlerinin imar planlarına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Gönderilen trafo merkezleri ile uygulama imar planı çakıştırıldığında, bir kısım trafonun yol ve belediye hizmet alanı içerisinde kaldığı, diğer trafoların ise imar adalarında kaldığı görülmektedir. Plan notlarında; "Park alanı ve pasif yeşil alanlarda ilgili kurumun görüşü alınarak trafo, elektronik ve haberleşme istasyonları, İGDAŞ vana odası ve bölge regülatörü (5.50 m x 5 m ebatlarında basınç düşürme ve ölçüm istasyonu) yer alabilir. Bu alanlarda Kartal Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır." denilmektedir. Bu kapsamda 18.madde ile adalar yeniden düzenlenerek parselasyon yapılacağından teklif uygulama imar planı söz konusu görüş doğrultusunda uygun olarak değerlendirilmektedir.

-Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 13.08.2018 tarihli ve 1266-182473 sayılı kurum görüşünde, planlama alanı içerisine giren Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları" gönderilmiştir. Bu harita üzerinde yer alan veriler imar planı içerisine doğru bir şekilde aktarılmıştır.

-Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 21.09.2018 tarihli kurum görüşünde gönderilmiş olan "Kartal, Yunus Çimento Bölgesi Yol ve Kavşak Projesi" planlama alanının küçük bir kısmına girmektedir. Projenin planlama alanı içerisinde kalan kısmı ile teklif uygulama imar planı arasında yol genişlikleri ve cephe çizgilerinin yeri konularında uyumsuzluklar görülmekle birlikte teklif uygulama imar planındaki gösterimin mevcutta inşası tamamlanmış olan kavşak alanı ile uyumlu olması nedeni ile söz konusu düzenleme uygun bulunmaktadır.

-İGDAŞ Genel Müdürlüğünün 13.08.2018 tarihli ve 15135 sayılı kurum görüşünde planlama alanında yer alan altyapı tesisleri gönderilmiştir. Gönderilen görüş içerisinde yer alan doğal gaz hatlarının imar planlarına işlenmediği görülmektedir. Kurum görüşünde planlara eklenmesi istenilen "Çelik doğal gaz hatlarına min. 2.50 m boru orta aksında (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1.50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer

altyapı inşaatı yapılabilir" plan notu imar plan notlarına işlenmiştir. Bu kapsamda 18.madde ile adalar yeniden düzenlenerek parselasyon yapılacağından teklif uygulama imar planı söz konusu görüş doğrultusunda uygun olarak değerlendirilmektedir.

-Milli Eğitim Bakanlığı, İl Milli Eğitim Müdürlüğü 21.09.2018 tarihli ve 17110181 sayılı kurum görüşünde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması gerektiği belirtilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu Ek-2 tabloya göre ilkokul alanının asgari büyüklüğünün 5.000 m² olması gerekmekte olup S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planında 1 adet ilkokul alanı önerilmiş ve önerilen ilkokul alanının asgari büyüklüğünü sağladığı tespit edilmiştir.

- Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 14.08.2018 tarihli ve 20180411059 sayılı kurum görüşünde; mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarının geçtiği güzergâhların imar planı çalışmalarında "İmar Yolu" veya "Yeşil Alan" olarak planlanması gerektiği belirtilmiştir. Uygulama imar planında bu hatların geçtiği güzergâhların büyük çoğunluğu yol alanı olarak düzenlenmekle birlikte bazı hat güzergâhları üzerinde imar adaları planlanmıştır. Bu kapsamda 18.madde ile adalar yeniden düzenlenerek parselasyon yapılacağından teklif uygulama imar planı söz konusu görüş doğrultusunda uygun olarak değerlendirilmektedir.

Kurum görüşünde planlama alanında yer alan Akaryakıt alanları ile ilgili; "Akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atıksu ve içmesuyu borularımızın zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile borularımız eksenini arasında en az 7 mt. yapı yaklaşma sınırı bırakılmalıdır." denilmekte olup söz konusu görüş teklif uygulama imar planı notlarına aynı şekilde işlenmiş ve söz konusu teklif plan notunda akaryakıt ve istasyon alanlarının uygulamasında İSKİ görüşü alınması gerektiği belirtilmiştir.

-Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 4. Bölge Müdürlüğü'nün 17.08.2018 tarihli ve 95708615-754-E.372357 sayılı kurum görüşünde imar planı çalışmasında en az 70 metre x 80 metre ölçülerinde bir alanın "Teknik Altyapı Alanı" (TEİAŞ Trafo Merkezi) olarak planlanması gerektiği belirtilmiştir. Uygulama imar planında 1 adet teknik altyapı alanı planlanmıştır. Bu teknik altyapı alanı kurum görüşünde belirtilen asgari alan büyüklüğünü sağlamakla beraber imar planı üzerinde TEİAŞ Trafo Merkezi olarak planlandığına dair herhangi bir ibare bulunmamaktadır. Teklif uygulama imar planında 2370 ada 146 parselin bir kısmının meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile uyumlu olarak "Teknik Altyapı Alanı" fonksiyonunda planlandığı ve mevcut durumda da söz konusu alanda "Ayedaş" tesis alanı bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu düzenlemenin ilgili kurum görüş doğrultusunda yapıldığı anlaşılmakta olup Teknik Altyapı Alanında "TEİAŞ Trafo Merkezi" ifadesinin belirtilmesi uygun bulunmaktadır.

-Büyükşehir Belediyesi, İETT Genel Müdürlüğü'nün 08.10.2018 tarihli ve 42745 sayılı kurum görüşünde, İETT garajının yer aldığı 2370 Ada 146 Parselin tamamının "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" olarak planlaması istenmiştir. Teklif uygulama imar planında söz konusu parsel, kısmen "Belediye Hizmet Alanı (BHA)", kısmen "Teknik Altyapı Alanı", kısmen "Park" alanı ve kısmen de "Yol" olarak planlandığı tespit edilmiştir. Söz konusu parselin meri nazım imar planında da kısmen BHA ve kısmen Teknik Altyapı Alanı olarak planlandığı ve mevcut durumda da söz konusu parselde "Ayedaş Tesis Alanı" ile "İETT Park Garajı" bulunduğu görülmektedir. Bu kapsamda 2370 Ada 146 parselin TEİAŞ kurum görüşü doğrultusunda kısmen "Teknik Altyapı Alanı" ve İETT Genel Müdürlüğü kurum görüşü doğrultusunda ise kısmen "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" olarak planlanması uygun olarak değerlendirilmektedir.

-Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul II. Bölge Müdürlüğü'nün 23.10.2021 tarihli ve 150009 sayılı kurum görüşünde; Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetinde bulunan ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu çerçevesinde "akar" nitelikli parsellere gelir getirici fonksiyon verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu parsellerden Çavuşoğlu Mahallesi 2370 ada 125 parselin kısmen "Yol", kısmen "Park" kısmen de "TİCTK-1" alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir. Söz konusu parsel, "TİCTK-1" alanında kaldığından teklif uygulama imar planı plan notlarının 1.2 maddesine göre 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan 2370 ada 125 parsel, 18. madde uygulaması gereğince imar hakkı alacağı için söz konusu düzenlemenin ilgili kurum görüşüne uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Ek olarak yukarıda bahsi geçen kurum görüşlerinden Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ile İSKİ Genel Müdürlüğü; 1/1000 ölçekli plan kararları oluşturulup plan paftaları ve plan notlarının taraflarına iletilğinde plan tekliflerine ilişkin nihai görüşlerini verebileceklerini belirtmişlerdir.

Sonuç olarak teklif uygulama imar planı kararları alınırken ilgili kurum görüşlerinin genel olarak dikkate alındığı tespit edilmiştir.

B- Plan Yapım Yönetmeliği Açısından İncelenmesi:

TEKLİF- 34108815 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifinin plan çizimi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği açısından irdelendiğinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

-Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Lejantında yer alan "Yeşil Aks" gösteriminin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer almadığı,

-Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Lejantında yer alan "Karakter Bölgesi Sınırı" gösteriminin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer almadığı,

-Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Lejantında Korunacak Alanlar başlığı altında yer alan "Karakter Bölgesi Sınırı"nın Sınırlar başlığı altında yer alması gerektiği,

-Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer alan Tescilli Tabiat Varlıklarının sınırlarını gösteren çizgilerin çizilmesi ve bu sınır içerisinde kalan alanda yönetmeliğe uygun olarak yatay tarama yapılması gerektiği,

-Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Lejantında yer alan "Önlemler Alanları" başlığının yine aynı lejantta yer alan "Afet Tehlikeli Alanlar" başlığı altında yer alması gerektiği,

Teklif 1/1000 ölçekli planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre bazı gösterim tekniklerinde farklılıklar olmakla birlikte yönetmeliğin Planın Unsurlarına ilişkin 15. Maddesinin 5. Bendinde "Kullanılacak olan gösterim teknikleri, sektörel ve tematikpaftaların niteliğine ve ölçeğine göre planın hazırlanması sırasında geliştirilebilir ve bu Yönetmelik ekinde yer alan gösterimlerinden farklılıklar gösterebilir. Gerekliğinde diğer plan türlerine ilişkin gösterimler kullanılabilir" denilmektedir.

Bu kapsamda plan çizimi Plan Yapım Yönetmeliği açısından incelendiğinde; "Karakter Bölgesi Sınırı" gösteriminin "Sınırlar" başlığı altına alınması, "Önlemler Alanları" başlığı ve altındaki gösterimlerin "Afet Tehlikeli Alanlar" başlığı altına alınması, "Tescilli Tabiat Varlıkları"nın sınırlarının çizilmesi ve bu sınır içerisinde kalan alanlarda yönetmelikte belirtilen standartlara uygun olarak yatay tarama yapılması gerekmektedir.

Bu hususların dışında teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının genel olarak "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" ne uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

C- Plan Kararları Açısından İncelenmesi:

TEKLİF-34108815 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi plan onama sınırı ile 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı sınırı birbiri ile örtüşmektedir.

1. Fonksiyon Alanları, Yapılaşma Koşulları ve Nüfus Açısından İnceleme:

Fonksiyon Alanları Açısından:

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 12 adet 1/1000 ölçekli alt bölge uygulama imar plan tekliflerinde yer alan fonksiyon alanları ile meri 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planında yer alan fonksiyon alanlarının genel olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI			1/1000 ÖLÇEKLİ TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI					
FONKSİYON	Oran (%)	ALAN (m ²)		FONKSİYON	Oran (%)		ALAN (m ²)		Kişi başı (m ²)
TİCTK-1	45.2	1,156.099		TİCTK-1	41,9		1,074.157		
TİCTK-2	7.8	201,262		TİCTK-2	6,6		162,252		
PARK	12.2	247,71	312,969	PARK	10.43	13,01	265,44	325,64	5.7
PASİF YESİL		43,608		PASİF YESİL	2.58		60,193		1.41
REKREASYON		21,651		REKREASYON	-		-		
EGİTİM	4.4	112,772		İLKOKUL AL.	2.15	3,86	55,364	99,392	1.18
				ORTAOKUL ALANI	0.63		16,295		0.35
				LİSE ALANI	1.08		27,733		0.59
BHA	0.5	11,834		BHA	1.27		32,754		0.7
KÜLTÜREL TESİS	1.2	30,744		KÜLTÜREL TESİS	0.89		22,859		0.49
SAGLIK ALANI	0.6	15,255		SAGLIK TESİSİ	0.52		13,245		0.28
SOSYAL TESİS		2,495		SOSYAL TESİS	0.06	0.39	1,636	10,084	0.21

			KREŞ BAKİMEVİ	0.33	8,448	
SPOR ALANI	0.4	9,423	SPOR TESİSİ	0.38	9,803	0.21
İBADET AL.	1.1	28,890	CAMİ	0.78	20,074	0.43
TEKNİK	0.3	7,097	TEKNİK	0.41	10,579	0.22
OTOPARK	1	26,348	GENEL	0.87	22,484	0.48
YOL	25.2	644,257	YOL	28.94	752,807	15.81
TOPLAM	100	2,559.445	TOPLAM	100	2,557.204	

Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 12 adet 1/1000 ölçekli alt bölge uygulama imar planları tekliflerinin toplam donatı alanları ile meri nazım imar planındaki donatı alanlarının alansal dağılımları karşılaştırıldığında;

1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı teklifinde, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'ndan farklı olarak eklenen "Kreş Bakımevleri", ulaşımın sürdürülebilirliğini sağlayacak ara yollar, kurum görüşleriyle gelen "Koruma Kuşak Sınırı", planlama alanı içerisinde bazı fonksiyonların değerlerini kısmen değiştirmiştir. 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nda yer alan "Rekreasyon Alanı", 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama Teklif İmar Planı'nda "Park Alanı" fonksiyonuna dahil edilmiştir. Ayrıca, "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunun teklif 1/1000 ölçekli planda alansal olarak arttığı görülmektedir. Bazı etaplarda da İSKİ'nin değişen görüşü doğrultusunda dere hattının yeniden düzenlendiği ve bunun sonucunda "Park Alanı" ve "Teknik Altyapı Alanları"nda farklılık olduğu görülmektedir.

1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı teklifindeki donatı alanlarının yeterliliği değerlendirildiğinde ise teklif uygulama imar planının açıklama raporunda ifade edilen 47043 kişiye göre ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yapılan donatı hesaplarına göre uygun olduğu ve meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı donatı alanları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

S-12 alt bölgesindeki bir kısım alanın ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 15.10.2020 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Esentepe Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin Nazım ve Uygulama İmar Planları sınırları içerisinde kalması nedeni ile meri 1/5000 ölçekli nazım imar planından farklı olarak bu alt bölgede donatı alanlarının yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

TEKLİF-34108815 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi yapılan planlama alanı yaklaşık 26.8 hektar büyüklüğünde olup meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı donatı alanları incelendiğinde; her iki plandaki donatı alanlarının alansal dağılımının birbirine yakın değerlerde olduğu görülmektedir.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI		1/1000 ÖLÇEKLİ TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI	
FONKSİYON	ALAN (m ²)	FONKSİYON	ALAN (m ²)
TİCTK-1	137,841	TİCTK-1	135,494
TİCTK-2	6,848	TİCTK-2	6,225
PARK	37,831	PARK	28,461
EĞİTİM	15,908	İLKOKUL ALANI	14,483
İBADET ALANI	5,137	CAMİ	4,563
BAKIM AKARYAKIT	2,185	BAKIM AKARYAKIT	2,193
SOSYAL TESİS	2,492	SOSYAL TESİS	1,634
		KREŞ BAKİMEVİ	2,610
BELEDİYE HİZMET ALANI	6,480	BELEDİYE HİZMET ALANI	5,832
TEKNİK ALTYAPI	7,097	TEKNİK ALTYAPI	6,001
YOL	51,922	YOL	66,245
TOPLAM	273,741	TOPLAM	273,741

Teklif 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda, meri nazım imar planına göre "Park Alanı" ve "Sosyal Tesis Alanı"nda azalan alanın, "Yol Alanı" ve "Kreş Bakımevi" olarak planlandığı görülmektedir.

Bunların dışında donatı alanların arasındaki alansal büyüklük farkının bir kısmının ölçek farklılığından bir kısmının da fonksiyonlar arası aktarımdan kaynaklandığı tespit edilmiş olup 1/1000 ölçekli

Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı teklifindeki donatı alanlarına ilişkin plan kararlarının meri 1/5000 ölçekli nazım imar planına aykırılık teşkil etmediği tespit edilmiştir.

Nüfus ve Yapılaşma Şartları Açısından:

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 12 adet 1/1000 ölçekli alt bölge uygulama imar planları tekliflerinde konut alanları, plan genelinde TİCTK-1 ve TİCTK-2 rumuzlu 'Ticaret-Turizm-Konut Alanı' olarak karma kullanım alanları içerisinde yer almaktadır.

- **TİCTK-1 alanlarının** yapılaşma şartlarına ilişkin olarak teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı S9 alt bölgesi plan notlarında;

"...3.1.2. Konut, yüksek nitelikli konut veya rezidans kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz.

3.1.4. Emsal değeri 1.80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değeri 2.00'dir.

3.1.7. Bulvar bölgesinde ve Kenar bölgesinde: TAKS:0.30 ile 0.50 Sahil bölgesinde: TAKS:0.20 ile 0.50 arasında olacaktır.

3.1.8. Planlama alanında parselin tamamı ticaret olarak yapılaşması ve Yençok: 6 katı geçmemesi halinde TAKS: 0.60'a kadar kullanılabilir.

3.1.10. Hava mânia hattı kriterlerine uyulması kaydıyla Yençok= 80 metredir. Ancak tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılan bloklarda Yençok=15 kattır. Ancak 45 m.lik Bulvara cephesi olan binalarda yükseklik 30 metreyi geçemez." denilmektedir.

24.07.2018-08.11.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliği ile yeniden düzenlenen TİCTK-1 rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanlarına ilişkin 2.4 numaralı plan hükmünde ise; "Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin % 40'ını aşamaz. Minimum parsel büyüklüğü net 2.500m² olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülmediği zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir.

Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (on bin) m²'dir.

Bu alanlarda yoğunluk 500 ki/ha'dır. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha'dır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal değeri belirlenirken kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² olarak alınacaktır. " denilmektedir.

Ancak, söz konusu 2.4 numaralı plan notu; "... TİCTK-1 rumuzlu 'Ticaret-Turizm-Konut Alanı' fonksiyonu ile farklı özellikte birçok fonksiyon içerdiği, salt konut fonksiyonu içermeyen bir kullanım için yoğunluk tanımlaması yapılmasının planlama tekniklerine aykırı olduğu..." gerekçesiyle İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 07.04.2021 ve 28.04.2021 tarihli kararları ile iptal edilmiştir.

Bu nedenle TİCTK-1 alanlarına ilişkin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılaşma koşullarına ilişkin hüküm bulunmamakta olup bu kapsamda teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planında nüfus hesapları ve yapılaşma şartları açısından değerlendirme yapılamamaktadır.

- **TİCTK-2 alanlarının** yapılaşma şartlarına ilişkin olarak teklif 1/1000 ölçekli S9 alt bölgesi plan notlarında;

"3.2.1. Bu alanlarda; Konut, Ticaret, Turizm+Ticaret, Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut kullanımları aşağıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre yer alabilir.

- Parsel büyüklüğü minimum brüt 200 m² 'dir.
- Parsel büyüklüğü brüt 201-1000 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1.50, Yençok=8 kattır.
- Parsel büyüklüğü brüt 1001-2499 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1.60 Yençok=10 kattır.
- Parsel büyüklüğü brüt 2500 m² ve üzeri olanlar için emsal: 1.75'tir. Yençok= 15 kattır.
- Bu alanlarda en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde veya 5000 m² 'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 artırılarak uygulama yapılır.
- Yapı adasının tamamının tevhit edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50, 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.75 artırılarak uygulama yapılır.
- Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde ifraz yapılması halinde tevhitte önceki (emsal artışı yapılmamış) emsal değerleri geçerlidir.

- h) 5000 m2 ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m2'nin altında kalmaları durumunda bu parseller yapılması 5000 m2 büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanan olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.
- i) TAKS Değeri: 0.20-0.60 aralığında olup, ön bahçe mesafesi 5 m.'dir.

j) Arazi toplulaştırılması ile elde edilen, (e) ve (f) maddelerinde tanımlanan ek emsal artışları planın kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıl süreyle geçerlidir. 3.2.2. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut alanlarında Konut kullanımları alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz.

3.2.3. TİCTK-2 alanlarında; emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır. Eğer parselin brüt parsel alanı, kadastral parselin %60 alanından küçük ise kadastral parselin %60 'ı üzerinden uygulama yapılır.

3.2.4. Daha önceden İmar Kanunun 15., 16., 17. ve 18. maddelerine göre uygulaması görmüş parseller kısmen ya da tamamen donatı alanında kalıyorsa bu parsellerin, brüt parsel alanıyla birlikte komşuluğundaki Mevcut Yerleşik Alan sınırı içindeki TİCTK-2 alanına imar transferi yapılır.

3.2.5. İmar Kanunun 15. ve 16. maddelerine istinaden yapılan uygulamalarda kamuya ayrılan tüm donatı alanları kamu eline bedelsiz geçmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." denilmektedir.

28.09.2015 onaylı Kartal Merkez Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda "...nüfusun mevcut konut alanlarında yaşayanlarla birlikte yaklaşık 32.748 kişiyi bulması öngörülmektedir" denilmekte olup 1/1000 ölçekli teklif uygulama imar planı açıklama raporunda "...Turizm-Ticaret- Konut alanlarına ilişkin Nazım İmar Planında belirlenen ve Uygulama İmar Planına aktarılan inşaat emsali ve yoğunluk kararları doğrultusunda alt bölgelerde oluşacak gece nüfusu (Konut Alanlarında kişi başı 35 m²) hesaplanmış olup TİCTK-1 Alanlarında konut kullanımının en çok %40'tan %60'a çıkması ile toplam nüfusun yaklaşık 8.902 kişi artacağı öngörülmüştür. Buna karşın toplam gündüz nüfusunun (Ticaret Alanlarında kişi başı 20 m2) ise Ticaret kullanımının en az %60'ta %40'a düşmesinden dolayı 24.614 kişi azalacağı hesaplanmıştır." denilmektedir.

Ancak yukarıda da söz edildiği gibi, meri Nazım İmar Planında TİCTK-1 alanlarının yapılaşma koşullarına ilişkin meri plan notu bulunmadığı için plan bölgesinin nüfus hesaplarına ilişkin değerlendirme yapılamamaktadır.

2. Plan Paftaları ve Plan Uygulama Hükümleri Açısından:

TEKLİF-34108815 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi, yukarıda belirtilen kurum ve kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat ve yönetmelikler ile 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında incelenmiş olup yazımız ekinde yer alan bilgi paftasında numaralandırılan değerlendirmelerimiz aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır: G22A15A1D paftasında;

1. 28.09.2015 onaylı meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Park" fonksiyonunda kalan 2370 ada 672 ve 612 parsellerin park alanında kalan kısımlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde "TİCTK-1 Alanı" na alındığı tespit edilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. Bendinde "Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir."; 3. Bendinde "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez" ve meri 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı Plan Uygulama Genel Hükümlerinin 1.2. maddesinde de "Bu planda çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olup, plan üzerinden ölçü alınmaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Uygulamaya ait sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir." denilmektedir.
Bu kapsamda, söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilememekte olup S9 alt bölgesinin meri nazım imar planındaki toplam yeşil alan oranını azaltmadığından 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı nitelik taşımamaktadır.
2. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında eğitim alanının batısında kalan "TİCTK-2 Alanı" fonksiyonunun bir kısmının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde "Park" fonksiyonuna alındığı tespit edilmiş olup söz konusu düzenleme Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilememekte ve donatı alanlarını artırıcı nitelik taşımamaktadır.

3. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında eğitim alanının kuzeyinde kalan "Park" fonksiyonunun bir kısmının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde "İlkokul Alanı" na alındığı tespit edilmiş olup söz konusu düzenleme, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilememekte ve donatı alanları arası bir değişiklik olduğundan uygun görülmektedir.
4. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında kısmen "Park" fonksiyonunda kalan 2370 ada 127, 128, 129 ve 130 parsellerin park alanında kalan kısımlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde "TİCTK-1 Alanı" na alındığı tespit edilmiş olup söz konusu düzenleme S9 alt bölgesinin meri nazım imar planındaki toplam yeşil alan oranını azaltmadığından 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı nitelik taşımamakta ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilememektedir.
5. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 26 metre kesitli yol alanının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde batı yönünde kaydırıldığı tespit edilmiş olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi göz önünde bulundurulduğunda 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilememektedir.

G22A15A4A paftasında;

6. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "TİCTK-1 Alanı" fonksiyonunda yer alan alanın içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde 21 metre kesitli yol geçirildiği tespit edilmiştir. Teklif 1/1000 ölçekli plan ile önerilen 21 metre genişliğindeki yol alanının mevcut durumda da bulunmadığı görülmektedir.
Ancak söz konusu öneri yol alanı, Kartal Merkez Uygulama İmar Planı S-9 Alt Bölgesi'nin komşuluğunda yer alan 19.04.2013 onaylı 1/1000 ölçekli Kartal Güney Revizyon Nazım İmar Planı'nda ve mevcut durumda bulunan 21 metre genişliğindeki yolun devamı niteliğinde olduğundan 19.04.2013 onaylı Uygulama İmar Planı'nda planlandığı gibi taşıt izinin daraltılarak kaldırım alanlarının genişletilmesi şartı ile donatı artırıcı nitelik taşıdığından uygun görülmektedir.
7. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Sosyal Tesis Alanı" fonksiyonunun doğusundan geçen 26 metre kesitli yol 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde kaydırılarak "Sosyal Tesis Alanı" nın küçültüldüğü tespit edilmiştir.
Bu kapsamda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilememektedir.
8. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planının güneyindeki "Park" alanının ortasından 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde 12 metrelik yol geçirildiği, söz konusu alanda önerilen yol alanının güneyinde kalan 2.610 m²'lik alanın "Kreş" alanı olarak planlandığı ve söz konusu alanın doğusundaki 26 metrelik yolun da park ve kreş alanına doğru kaydırıldığı tespit edilmiş olup söz konusu düzenlemeler Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi göz önünde kapsamında 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilememekte olup donatı alanları arası bir değişiklik olduğundan uygun görülmektedir.
9. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 15 metre genişliğinde olan yolun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde 21 metre olarak planlandığı tespit edilmiştir. Teklif uygulama imar planındaki söz konusu yol genişliğinin 21 metre olarak planlanması, teklif uygulama imar planının komşuluğundaki 19.04.2013 onaylı 1/1000 ölçekli "Kartal Güney Revizyon İmar Planı" nda yer alan 21 metre genişliğindeki yolun devamı niteliğinde olması nedeni ile uygun görülmektedir.
10. Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planının güneyinden geçen 16.50 metre genişliğindeki yol ile plan sınırı arasında kalan alanın meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında fonksiyonsuz bırakıldığı tespit edilmiş olup söz konusu alanın teklif uygulama imar planında "Park" olarak planlandığı görülmektedir. Bu kapsamda meri nazım imar planında fonksiyonsuz bırakılan alana teklif uygulama imar planı ile plan kararı getirilmesi ve donatı alanlarını artırıcı nitelikte olması sebebiyle uygun görülmektedir.

G22A15A1C paftasında;

11. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunda kalan alanın bir kısmının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde "Teknik Altyapı Alanı" fonksiyonuna alındığı tespit edilmiş olup söz konusu düzenleme Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının

uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilememekte olup donatı alanları arası bir değişiklik olduğundan uygun görülmektedir.

12. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Teknik Altyapı Alanı" fonksiyonunda kalan alanın içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde 12 metre kesitli yol geçirildiği ve "Teknik Altyapı Alanı"nın küçültüldüğü tespit edilmiş olup söz konusu düzenleme Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilememektedir.

Plan Notlarına İlişkin Değerlendirmeler;

13. Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının "Özel Hükümler/TİCTK-1" başlığı altında, söz konusu alandaki yapılaşma ve uygulama şartları belirlenmiş olup söz konusu fonksiyona ilişkin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu mahkeme kararı ile iptal edildiğinden TİCTK-1 alanına ilişkin üst ölçekli plan kararı bulunmamakta ve bu kapsamda da teklif plan notu değerlendirilememektedir.

- Teklif TİCTK-1 alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli plan notunda, "3.1.1.Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel spor, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır." denilmekte olup söz konusu teklif uygulama imar planı notunda sayılan ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılardan özel spor, özel eğitim ve özel sağlık tesislerine ilişkin olanların yapılabilmesi için UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınması, İBB tarafından onaylanacak avan proje ve ilgili kurumlardan uygun görüşü alınma şartlarının getirilmesi uygun görülmektedir.

- Teklif TİCTK-1 alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli plan notunda, "3.1.5.Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı altbölge uygulamalarında kalan parsellerde Konut ve Ticaret kullanımlarındaki inşaat alanları, parsellerin mevcut inşaat alanı haklarını aşmayacak şekilde takas edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda parsellerin emsal değeri 1.80

olarak hesaplanacaktır." şeklindeki plan notunda bahsi geçen inşaat hakkı takasının farklı alt bölgeler arasında uygulanması hususu, alt bölgelerin bütünlüğünü bozucu ve konut-ticaret kullanım oranlarını farklılaştırıcı, bu kapsamda da trafik yükünü artırıcı ve meri 1/5000 ölçekli ulaşım ana kurgusunu bozucu nitelik taşıdığından uygun bulunmamaktadır.

- Teklif TİCTK-1 alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli plan notunda, "3.1.6. Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı altbölge uygulamalarında kalan parseller arası imar hakkı tamamen transfer edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda, imar hakkının taşındığı parselin inşaat alanı en fazla %20 oranında arttırılabilir. İmar hakkı terk edilen parsel, yeşil alan olarak imar planı değişikliği yapılması ve kullanılması şartıyla bilabedel Kartal Belediyesi'ne devredilecektir." şeklindeki plan notu, yapılaşma yoğunluğunda dengesizliğe yol açacağı, trafik yükünü arttıracığı ve ulaşım altyapısını bozacağından uygun bulunmamaktadır.

- Teklif TİCTK-1 alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli plan notunda, "TİCTK-1 alanlarında uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %45'i geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının (DOP) kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsale konu inşaat alanı parsel yüzölçümünün %55'i üzerinden hesaplanacaktır." şeklindeki 3.1.11. nolu plan notunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili bölümünde 22.02.2020 tarihli "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik"e uygun olarak aktarıldığı tespit edilmiştir.

14. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan notları "Özel Hükümler / Park ve Yeşil Alan" başlığı altında yer alan 2.12. plan notunda yer altı otoparkının park ve yeşil alan fonksiyonu altında toplam alanın 1/3'ünü geçmeyecek şekilde düzenlenmesine ve yer altı otoparkının havalandırılmasına yönelik hüküm bulunmakta iken 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde, plan notları "Genel Hükümler" başlığı altında yer alan 6. plan notunda zemin altı otoparkların sadece park ve yeşil alan fonksiyonu altında değil, kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda yapılabileceği ve zemin altı otoparkının havalandırılmasına yönelik hükmün kaldırıldığı görülmekte olup meri 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki plan notunda bulunan zemin altı otoparkının havalandırmaya ilişkin kısmının 1/1000 ölçekli imar planında ilgili plan notuna eklenmesi gerektiği uygun görülmektedir.

15. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi plan notlarında TİCTK-2 alanlarına ilişkin 3.2.1. nolu plan notunda 'j' maddesi, arazi toplulaştırılması ile elde edilen ek emsal artışlarının kullanım hakkını planın kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıl süre ile sınırlandırmış olup meri 1/5000 ölçekli nazım planı notlarında konuya ilişkin bir kısıtlama olmaması nedeni ile uygun bulunmamaktadır.

16. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan notları "Genel Hükümler" başlığı altında yer alan "1.7.b) Taşınma planı hâlihazırda bulunmayan sanayi tesisleri birinci 5 yıl içinde taşınma planını hazırlayarak ilçe belediyesine iletecek olup, en geç ikinci 5 yılın sonunda üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır. Birinci 5 yılın sonunda taşınma planını hazırlamayan sanayi tesisleri ile ikinci 5 yılın sonunda taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ruhsatı yenilenmeyecektir." plan notunda ifade edilen 5 yıllık süre, teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı "Özel Hükümler/Taşınma Planı" başlığı altındaki ilgili plan notunda 3 yıl olarak düzenlenmiştir. Söz konusu teklif 1/1000 ölçekli plan notunda yer alan "3 yıl" ibaresinin ilgili meri nazım imar planı ile uyumlu olarak "5 yıl" şeklinde düzenlenmesi uygun görülmektedir.
17. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planının Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Sosyal Tesis Alanına ilişkin ilgili plan notlarında uygulamanın İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projesine göre yapılacağı ifade edilmekte olup teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planının söz konusu fonksiyonlara ilişkin plan notlarında uygulama aşamasına ilişkin "...KartalBelediyesi" ifadesinin eklendiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planının söz konusu plan notlarında değiştirilen onay kurumunun meri nazım imar planındaki gibi "İstanbul Büyükşehir Belediyesi" olarak düzenlenmesi uygun görülmektedir.
18. 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan notları "Özel Hükümler/Karayolları" başlığı altında "Ana yola cephesi olan tüm parsellerde, anayol dışında kalan yollardan cephe alan parsellerde ise; emsale dâhil inşaat alanı veya katlar alanı (KAKS) 5.000 m² den büyük olan yapılar için inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parsel yapılıp yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır." tanımlamasının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde, plan notları "Özel Hükümler/Yollar" başlığı altında "İnşaat yapım ruhsatı verilmeden önce 45m., 26 m., 21 m. ve 18 m.lik yollardan cephe alan parsellere yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır." şeklinde ilgi (b) Meclis Kararı ile tadilen düzenlendiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notunun "İnşaat yapım ruhsatı verilmeden önce 45m., 26 m., 21 m. ve 18 m.lik yollardan cephe alan parsellere ve bu yollardan daha dar kesitli yollardan cephe alan parsellerde yer alan emsale dâhil inşaat alanı veya katlar alanı (KAKS) 5.000 m² den büyük olan yapılar için inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parsel yapılıp yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır." şeklinde düzenlenmesi uygun görülmektedir.

SONUÇ:

TEKLİF-34108815 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı teklifi, 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na uygunluğu, Kurum ve Kuruluş Görüşleri, Plan Yapım Yönetmeliği, Plan Paftaları, Plan Kararları ve Yapılaşma Koşulları ve Plan Uygulama Hükümleri açısından değerlendirildiğinde genel olarak uyumlu olduğu görülmekle birlikte yukarıda maddeler halinde sunulan tespitler özetle aşağıdaki gibidir:

- 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 nolu maddelerdeki düzenlemeler, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarını etkileyici nitelik taşımamakta ya da uygun bulunmaktadır.
- 6 numaralı maddede bahsi geçen öneri 21 metre genişliğindeki yol alanı, planlama alanının komşuluğundaki 19.04.2013 onaylı uygulama imar planındaki şekliyle taşıt izinin daraltılarak kaldırım alanlarının genişletilmesi şartı ile uygun görülmektedir.
- 13 numaralı maddede bahsi geçen TİCTK-1 alanlarına ilişkin plan notu, söz konusu fonksiyona ilişkin meri 1/5000 ölçekli plan notunun mahkeme kararı ile iptal edilmiş olması nedeni ile değerlendirilememektedir.
- 14, 16, 17 ve 18 nolu maddelerinde bahsi geçen plan notlarının yukarıdaki tespitler doğrultusunda yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.
- 15 numaralı maddede bahsi geçen plan notu uygun bulunmamaktadır.
- "A-Kurum ve Kuruluş Görüşleri Açısından Değerlendirme " başlığı altında yapılan tespitler doğrultusunda; Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 4. Bölge Müdürlüğünün görüşüne uygun olarak plan sınırı içerisinde yer alan Teknik Altyapı Alanında "TEİAŞ Trafo Merkezi" ifadesinin belirtilmesi gerekmektedir.
- "B-Plan Yapım Yönetmeliği Açısından İncelenmesi" başlığı altında yapılan tespitler doğrultusunda; teklif uygulama imar planının "Gösterim" paftasında bulunan "Karakter Bölgesi Sınırı" gösteriminin "Sınırlar" başlığı altına alınması, "Önlemler Alanları" başlığı ve altındaki gösterimlerin "Afet Tehlikeli Alanlar" başlığı altına alınması, teklif uygulama imar planı paftalarında yer alan "Tescilli Tabiat Varlıkları"nın sınırlarının çizilmesi ve bu sınır içerisinde kalan alanlarda yönetmelikte belirtilen standartlara uygun olarak yatay tarama yapılması gerekmektedir" denilerek.

İlgi (b) İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunarak tarafımıza iletilen TEKLİF-34108815 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi, yazımız ekinde iletilmekte olup, yazımız ve eklerinin yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda 3194 ve 5216 sayılı yasa ve ilgili yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: TEKLİF-34108815 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiş olup; Plan notlarının Özel Hükümler Başlığı altındaki 3.1.5 nolu plan notunda "...inşaat alanı haklarını..." ifadesinden sonra "ve konut ve ticaret fonksiyon oranını" ifadesinin eklenmesi, 3.1.6 nolu plan notunda "...imar hakkı..." ifadesinden sonra "...konut ve ticaret fonksiyon oranı değiştirilmeden" ifadesinin eklenmesi, 3.4 İlköğretim Alanları, 3.6 Sosyal Tesis Alanları, 3.7. Belediye Hizmet alanı, 3.8. Cami Alanı başlıkları altında bulunan "...ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi..." ifadesinin iptal edilmesi; plan paftası, plan lejandı, plan notları ve plan raporunda "KREŞ" fonksiyonu teklif edilen alanların "ANAOKULU" fonksiyonuna alınması ile **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Meclisimizin onayına arz olunur.

Adnan Zeki BOSTANCI
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Mehmet YİĞİT
Başkan Vekili

Abdülناصر ŞİMŞEK
Raportör

Umut DURAK
Üye

Eyüp DURSUN
Üye

M. Sedat ÖZKAN
Üye

Erkan ERDOĞAN
Üye

Sebahattin ÖZTÜRK
Üye

İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, KARTAL MERKEZ UİP İNCELEME (12 ETAP)

1/1000 ÖLÇEKLİ KARTAL MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI ETAPLARI



S-1 ALT BÖLGE



S-2 ALT BÖLGE



S-3 ALT BÖLGE



S-4 ALT BÖLGE



S-5 ALT BÖLGE



S-6 ALT BÖLGE



S-7 ALT BÖLGE



S-8 ALT BÖLGE



S-9 ALT BÖLGE



S-10 ALT BÖLGE



S-11 ALT BÖLGE



S-12 ALT BÖLGE

TALEP

28.09.2015 onaylı Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na göre hazırlanan teklif 1/1000 Uygulama İmar Planı, Kartal Belediye Başkanlığı'nın 04.02.2021 tarihli 2021/13, 2021/14, 2021/15, 2021/16, 2021/17, 2021/18, 2021/19, 2021/20, 2021/21, 2021/22, 2021/23, 2021/24 sayılı meclis kararlarıyla alınan ve tarafımıza 02.06.2021 tarihinde 12 ayrı etap olarak iletilerek, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddesi ve yürürlükteki yasa ve yönetmelikler uyarınca gereği talep edilmektedir.

1/1000 ölçekli Kartal Merkez Alt Bölgelerin Uygulama İmar Planı teklifi, kurum ve kuruluş görüşleri, ilgili 3194 ve 5216 sayılı yasa ve yönetmelikler ile 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında incelenmiş ve değerlendirilmiştir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:
112
Tarih:
17.03.2022
Dosya No:
2021/1091

KONUNUN ÖZÜ: TEKLİF-34430660 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 13/09/2021 gün ve 2021/6009 sayılı yazısında;

İlgi: a) Kartal Belediye Başkanlığının 26.04.2021 tarihli ve 50265 sayılı yazısı ve ekleri.

b) Kartal Belediye Meclisinin 04.02.2021 tarihli ve 2021/22 sayılı kararı.

c) 14.10.2016 tarihli ve BN:5145 İBB No:179936 sayılı yazımız.

d) Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.01.2015 tarihli ve 139 sayılı kararı.

e) Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.09.2015 tarihli ve 1528 sayılı kararı.

f) Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2017 tarihli ve 1161 sayılı kararı.

g) Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2019 tarihli ve 619 sayılı kararı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekleri ile 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı doğrultusunda 12 etap olarak hazırlanarak her etap için ayrı ilçe meclis kararı alınan ve tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı Tekliflerinden TEKLİF-34430660 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi ve ilgi (b) ilçe meclis kararı Müdürlüğümüze iletilmiş olup 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddesi ve yürürlükteki yasa ve yönetmelikler uyarınca gereği talep edilmektedir.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLAMA SÜRECİ

2006 yılında, 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı teklifinin bulunduğu bölgede, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, planlama alanının potansiyeli ve konunun önemi göz önünde bulundurularak hazırlatılan fikir projelerinden Zaha Hadid Mimarlık tarafından hazırlanan proje Büyükşehir Belediye Başkanlığınca olumlu bulunmuş ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı koordinatörlüğünde, İstanbul Metropoliten Planlama Ofisi (İMP), Kartal Belediye Başkanlığı ve bölgede parsel sahipleri tarafından kurulan İstanbul Kartal Kentsel Gelişme Derneği katılımıyla yarışma yoluyla fikir projesi hazırlatılarak planlama çalışmaları yapılmıştır.

Söz konusu alanda sırasıyla, 23.06.2008 onanlı, 18.12.2009 onanlı (revizyon), 03.06.2011 onanlı (revizyon) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 03.06.2011 onanlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmiştir.

03.06.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 06.05.2013 tarih, 2011/1967 Esas No ve 2013/965 sayılı kararı ile 16.05.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı'nın İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 12.09.2013 tarih, 2013/818 Esas no ve 2013/1859 sayılı kararı ile iptal edilmesi üzerine Müdürlüğümüzce 02.08.2013 tarihli ve 8917 sayılı Başkanlık Oluru alınarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ilgi (d) Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülmüştür.

İlgi (d) meclis kararı ile tadilen uygun görülen 1/5000 ölçekli nazım imar planının onama süreci devam ederken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 09.07.2015 tarihli ve 340537701 sayılı yazısı ile 2013/5372 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla "Riskli Alan" olarak ilan edilen İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yunus Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 17,8 ha.'lık alana ilişkin her ölçekte harita, imar planı, tasarım projelerini hazırlama, inceleme ve onaylama yetkisinin Bakanlıkları tarafından Büyükşehir Belediye Başkanlığının görev sorumluluğuna bırakıldığı belirtilerek bahse konu iş ve işlemlerin Başkanlığımızca yürütülmesi talep edilmiştir. Bu kapsamda Müdürlüğümüzce 09.09.2015 tarihli ve 5506 sayılı Başkanlık Oluru alınmış ve onama süreci devam eden 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı söz konusu Riskli Alanı da kapsayacak şekilde yeniden hazırlanmıştır. Söz konusu 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı, ilgi (e) Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla tadilen uygun görülmüş ve Büyükşehir Belediye Başkanınca 28.09.2015 tarihinde onanarak 19.10.2016-17.11.2016 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

28.09.2015 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planına askı süresince muhtelif konularda yapılan itirazlardan Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (f) kararı ile uygun bulunanlarına ilişkin hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Başkanınca 13.10.2017 tarihinde onanmış ve 31.10.2017-29.11.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

13.10.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süresi içinde yapılan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi sürecinde, İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 26.04.2018 tarih ve E:2017/574, K2018/806 sayılı kararı ile Plan Hükümlerinin 2.4 numaralı maddesine dair iptal kararı alınmıştır. Bunun üzerine ilgili mahkeme kararı ve 13.10.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin alınan Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2018 tarihli ve 1182 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Başkanınca 24.07.2018 tarihinde onanarak 16.10.2018-16.11.2018 tarihleri arasında bir ay süreyle askıya çıkarılmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (g) kararı ile 24.07.2018 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süresince yapılan itirazların uygun bulunması ve Nazım İmar Planının bazı hükümlerinde değişiklik yapılmasına dair kararı doğrultusunda hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Başkanınca 08.11.2019 tarihinde onanmıştır.

Ancak 24.07.2018 onaylı Nazım İmar Planı değişikliği ile yapılan 2.4 nolu plan notunun bu plana yapılan itirazların zımnen reddine yönelik işlemin iptali istemiyle açılan muhtelif davalar sonucu İstanbul 12. İdare Mahkemesi kararları ile dava konusu plan notunun TİCTK-1 rumuzlu 'Ticaret- Turizm-Konut Alanı' fonksiyonu ile farklı özellikte birçok fonksiyon içerdiği, salt konut fonksiyonu içermeyen bir kullanım için yoğunluk tanımlaması yapılmasının planlama tekniklerine aykırı olduğu gerekçesiyle 24.07.2018 onaylı Nazım İmar Planı değişikliği ile yapılan TİCTK-1 lejantına ilişkin 2.4 nolu plan notu yönünden işlemin yeniden iptaline 07.04.2021 ve 28.04.2021 tarihlerinde karar verilmiştir.

Bu kapsamda, meri 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nda TİCTK-1 alanlarına ilişkin plan notu oluşturulması gerekliliği ortaya çıktığından 06.08.2021 tarihli Başkanlık Olur'u alınarak 1/5000 ölçekli plan notu çalışmalarına başlanmıştır.

İLÇE BELEDİYE MECLİSİ KARARI

İlgi (b) Kartal Belediye Meclisi kararında; "1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Uygulama İmar Planı ile ilgili teklifin İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda tadilen kabulüne; Kartal İlçe Belediye Meclisinin 2021/ŞUBAT AYI TOPLANTISININ 04.02.2021 TARİHLİ 2.BİRLEŞİMİNDE OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ." denilerek oybirliği ile kabul edilmiştir.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

TEKLİF-34430660 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi yapım aşamasında, aşağıda belirtilen kurum ve kuruluşlardan görüş alınmıştır:

1- Kartal Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü Harita ve Numarataj Şefliği 03.08.2018 tarihli ve 24399 sayılı yazısı ile "...28.09.2015-13.10.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve değişikliği doğrultusunda Şefliğinizce yapılmakta olan 1/1000 ölçekli plan çalışmasına altlık oluşturan kadastral paftaların Belediyemiz Kent Bilgi Sisteminde mevcut olduğunu ve şefliğimize gelen bilgiler doğrultusunda güncellendiği..." şeklinde,

2- Kartal Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Müdürlüğü 16.10.2018 tarihli ve 25529 sayılı yazısı ile "28.09.2015-13.10.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve değişikliği paftası incelenmiş olup, söz konusu bölgede herhangi bir projemiz ve yatırım kararımız bulunmamaktadır. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yapılırken;-Arazinin eğimi dikkate alınarak açılacak nitelikte yol planlaması yapılması, -1/5000 ölçekli planlarda ada içinde düzenlenecek yolların, altyapı tesislerinin olması, bu altyapı tesislerinin entegre şekilde dağılmış olması nedeniyle deplase işlemlerinin zor olacağı düşünüldüğünden mevcut yolların mümkün olduğunca korunarak yol planlama çalışması yapılması" şeklinde,

3- Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü 08.08.2018 tarihli ve 934738-3529179601 sayılı yazısı ile "İlgi yazı ekinde yer alan pafta incelenmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarını kapsayan planlama alanında Müdürlüğümüze ait herhangi bir proje, yatırım kararı bulunmamakla birlikte, söz konusu plan çalışmalarını, tarihsel, kültürel ve çevresel değerlere sahip çıkarak kentin silüetini, doğal ve tarihi dokusunu koruyacak, kentsel yeşil alanların gelişimini sağlayacak, 'kentsel tasarım' uygulamalarını destekleyip özendirecek nitelikte bir altlık oluşturmak suretiyle, koruma kullanma dengesini gözetken bilimsel ve uygulanabilir bir yaklaşımla hazırlanması gerektiği düşünülmektedir. Ayrıca planlama çalışmalarının yapılacağı söz konusu alanda, Kentsel tasarım Projeleri, Kentsel Sanat Yapıları ve Prestij mekanları gibi projelere yönelik şehir standartlarını ve kent silüetini etkileyici üst ölçekli yeni fonksiyonların ya da yönlendirici plan hükümlerinin önerilmesi durumunda Müdürlüğümüzün bilgilendirilerek tekrar görüşümüzün alınması gerekmektedir." şeklinde,

4- Özelleştirme İdaresi Başkanlığı 08.08.2018 tarihli ve 754 sayılı yazısı ile "Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunun ek-3 üncü maddesi gereğince, Özelleştirme Yüksek Kurulu (ÖYK) kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınan taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki İmar Planı/ Plan değişikliği yapma yetkisi İdaremize, onama yetkisi ise Cumhurbaşkanlığı Makamına aittir. Bu kapsamda; ÖYK kararları ile özelleştirme kapsam ve programı alınan, ekli listede yer alan taşınmazlara yönelik İmar Planı çalışmalarının İdaremiz ile koordineli olarak yürütülmesi ve söz konusu taşınmazların mevcut imar durumlarının korunması..." şeklinde,

5- Büyükşehir Belediyesi, Koruma Uygulama ve Denetim Müdürlüğü 09.08.2018 tarihli ve 1620-180868 sayılı yazısı ile "Söz konusu çalışmaların, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma yüksek Kurulu ile kararlarına ve 5216, 3194 sayılı yasalar ile 29.06.2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilatı ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede bazı maddeleri değiştiren 648 sayılı kanun hükmünde kararnamede belirtilen hususlara uygun olması gerekmektedir." şeklinde,

6- Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü 13.08.2018 tarihli ve 1266-182473 sayılı yazısı ile "Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları "nda; kısmen 'uygun olmayan alan (UOA5) ', kısmen 'UA(Uygun Alanlar)' ve kısmen de 'Önemli Alanlar(ÖA-3b—ÖA-4a—ÖA-4b— ÖA-5b—ÖA-6a—ÖA-6b)' lejantlı sınırları içerisinde kalmakta olup, söz konusu haritalara ait açıklamalar ekteki rapor örneğinde yer almaktadır. Sonuç olarak, Uygun Alanlar ve Önemli Alanlar'da raporda belirtilen hususların planlama çalışmalarında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılması gereken zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde değerlendirilmesi ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, 'UOA-5' lejantlı Uygun Olmayan Alanlar'da ise herhangi bir şekilde yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemesi gerekmektedir. Ayrıca, raporda belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanacak olan imar planı teklif paftasının tarafımıza gönderilmesi durumunda konu ile ilgili Müdürlüğümüzün görüşü verilebilecektir." şeklinde,

7- İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü 15.08.2018 tarihli ve 769-E.768 sayılı yazısı ile "Söz konusu planlama alanı sınırı içerisinde kalan üzerinde Tuzla Devlet Hastanesine bağlı Taşocakları Semt Polikliniğinin yer aldığı, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Bakanlığımıza tahsili, imar planlarında " Sağlık Tesis Alanı " olarak korunması,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11.maddesinde "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlarla ve alan büyüklüklerine uyulur" denilmekte olup EK-2 tabloda 0-75.000 kişi nüfusa Aile Sağlığı Merkezleri için 750-2000 m2 ve Basamak Sağlık Tesisleri için 3000 m2 Sağlık Tesis Alanı ayrılması öngörülmektedir. Bu doğrultuda söz konusu planlama alanında planlanan veya öngörülen nüfus göz önünde bulundurularak bölgenin her türlü sağlık tesisi ihtiyaçlarının ileriye dönük olarak hesaplanması ve yeni sağlık tesis alanları planlanırken Bakanlığımızın Makro Plan çalışması kapsamında 2000 kişiye bir Aile Hekimi hedefi doğrultusunda Aile Sağlığı Merkezi ve ilçelerde ilk aşamada 50.000 nüfusa bir ve sonraki 100.000 nüfusa birer adet Sağlıklı Yaşam Merkezi yapılması için; Çavuşoğlu Mahallesi'nde 1 adet Aile Sağlığı Merkezi; Esentepe Mahallesi'nde 1 adet Aile Sağlığı Merkezi, Yunus Mahallesi 1 Aile Sağlığı Merkezi ile Topselvi Mahallesi'nde 1 adet Aile Sağlığı Merkezine ihtiyaç duyulmakta olup, söz konusu sağlık tesisleri için planlama alanında yeterli büyüklükte mülkiyeti Maliye Hazinesi veya Belediyeye ait taşınmazlardan olmak üzere sağlık tesis alanlarında ayrılarak Belediye mülkiyetini olanların bedelsiz olarak Bakanlığımızın tahsis edilmesi,

Yukarıda açıklanan hususların dikkate alınması ile birlikte planlama kapsamındaki bölge içerisinde yer alan mevcut sağlık tesislerimizin üzerinde bulunduğu taşınmazlar ile imar planlarında sağlık tesisi alanında kalan tüm taşınmazların planlara "Sağlık Tesis Alanı" olarak işlenmesi, yeni sağlık tesisi alanları planlanırken öncelikle Hazine ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlara uygun, eğimi az, zemin durumu itibari ile uygun alanların ayrılması" şeklinde,

8- TCDD I.Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü 15.08.2018 tarihli ve 309064 sayılı yazısı ile "İmar kanununun 8.maddesinde belirtildiği üzere, 'Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir' denilmektedir. Teşekkülümüzce de konuya ilişkin, mevcut ve ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapılmakta olup, tamamlanmasına müteakip ilave süre içerisinde teşekkülümüz görüşü Müdürlüğünüze bildirilecektir." şeklinde görüş verildiği ancak ilave sürede iletilen görüş olmadığı,

9- İstanbul Valiliği, İl Müftülüğü 16.08.2018 tarihli ve 112662 sayılı yazısı ile "9052 ada 1 parselde halen Cami inşaatı devam etmekte olup, herhangi bir değişiklik söz konusu değildir." şeklinde,

10- Maden İşleri Genel Müdürlüğü 27.08.2018 tarihli ve 437892 sayılı yazısı ile "yazınız ekinde 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planına ait sayısal verilerin verilmediği tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ait alanların UTME50 6 'lık koordinatlarının, NCZ veya Excel tablosu olarak Genel Müdürlüğümüze bildirilmesi halinde bu alanlardaki madencilik faaliyetlerine ilişkin olarak, gerektiğinde mahallinde tetkik yapılarak görüş bildirilebilecektir." şeklinde,

11- Büyükşehir Belediyesi, Yeşil Alan ve Tesisler Müdürlüğü 03.09.2018 tarihli ve 912/190949 sayılı yazısı ile "Söz konusu plan teklifi dosyasında yapılan inceleme sonucu; yeni oluşturulacak planda, sosyal ve teknik donatı alanlarının plan etkileşim alanında kalan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulması, ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik rekreatif amaçlı yeterli yeşil alan miktarının; Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (2.11.1985/18916 sayı) Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin birinci bölümünün 16. maddesince [hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yeterli yeşil alan miktarının sağlanması] yönetmelik gereği bahse konu yapım esaslarına uyulması" şeklinde,

12- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 04.09.2018 tarihli ve 29060 sayılı yazısı ile "Müdürlüğümüz arşivinden yapılan incelemede, söz konusu alana ilişkin Bakanlığımız tarafından onaylanmış imar planı bulunmadığı, Planlama alanının 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen herhangi bir "Riski Alan " veya "rezerv yapı Alanı " sınırı içerisinde kalmadığı, ayrıca, planlama alanının 2863 sayılı kanun kapsamında, doğal sit alanı içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Yapılacak plan çalışmaları aşamasında tescile değer anıt ağaç ve/veya ağaç topluluğunun rastlanması halinde görüş alınmak üzere Müdürlüğümüze müracaat edilmesi gerekmektedir. Belirtilen hususlara ek olarak, söz konusu plan çalışmalarında; İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararları, üst ölçekli diğer planlar, 3194 sayılı İmar Kanunun ve ilgili yönetmelikleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulması" şeklinde,

13- İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü 05.09.2018 tarihli ve 2018/704 sayılı yazısı ile "Söz konusu iş kapsamında belirtilen bölgelere ait altyapı verileri ile ilgili tesislerimizin mevcut durumunu gösterir bilgiler dijital ortamda hazırlanmış ve yazımız ekinde sunulmuş olup, yeni yapılacak proje çalışmaları kapsamında mevcut tesislerimizin korunması ve yapılacak iş kapsamında proje alanı dâhilinde ileriye dönük oluşabilecek yeni güç taleplerinin karşılayabilmek amacıyla DM, TM yeri ve kablo geçiş güzergahı için teknik alan ayrılması gerekebileceğini göz önünde bulundurulması gerekmektedir. CSB altyapı tesislerimizin güncellenmesi projesi kapsamında çalışmalarımız devam etmektedir, bu sebeple tarafınıza gönderilen veriler son durumu yansıtmayabilir. Ayrıca proje alanı içerisine isabet eden trafo merkezlerimizin imar planlarına işlenmesi gerekmektedir." şeklinde,

14- Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü 05.09.2018 tarihli ve 192701-6357 sayılı yazısı ile "bahse konu alanı etkileyecek UTK ve UKOME kararının bulunmadığı tespit edilmiştir." şeklinde,

15- Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü 07.09.2018 tarihli ve B.N.4719 İBB No:194225 sayılı yazısı ile "1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı çalışmasında; İlgili yasa ve yönetmeliklere ve kurul kararlarına uyulması, meri nazım imar palanının amaç, ilke ve esaslarına uyulması, Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Rapor ve Haritalarının dikkate alınması ve çevresindeki meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına uyumun gözetilmesi, eşik ve sınırlamalara uyarak alanın doğal, kültürel, ekonomik ve estetik varlıklarını koruyan, bu değerlere katkı sağlayarak geliştiren, kentin yaşayış ve karakteri ile çelişmeyen yerel istekleri olanaklar ölçüsünde değerlendirilen, uygulamada halkın destek ve katılımını sağlayan bir planlama anlayışını ile hareket edilmesi, 1/5000 ölçekli planda gösterilenler dışında varsa ölçek nedeniyle gösterilmeyen sosyal ve teknik altyapı alanları ile yeşil alanların belirlenmesi ve plan aktarılması, plan sınırları içerisinde varsa korunması gerekli tescilli veya tescile öneri ağaçların korunması hususlarına dikkat edilmesi gerekmektedir." şeklinde,

16- - Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 09.08.2018 tarihli ve 667400 sayılı yazısı ile "Plan çalışmalarına başlanan yapılacak plan çalışmaları sırasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde sahip herhangi bir bulguya rastlanması halinde, söz konusu varlığı parseline ilişkin tapu bilgileri, hâlihazır, kadastral ve imar planı paftaları ile ayrıntılı fotoğrafların karar alınmak üzere Müdürlüğümüze iletilmesi; planın hazırlanma aşamasında tescilli taşınmazların planları işlenmesi ve tescilli kültür varlıkları ile koruma alanlarında yapılacak uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu kararı alınmasına yönelik plan notu eklenmesi ve planlama çalışmaları kapsamında ihtiyaç duyulması durumunda Müdürlüğümüz arşivinden yararlanabileceği" şeklinde,

17- Büyükşehir Belediyesi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü 09.08.2018 tarihli ve 180807 sayılı yazısı ile "Müdürlüğümüzce, Başkanlığımız yetkisinde olan işyerlerinin ruhsatlandırılması ve denetimi ile

ilgili işlemler ile 1/5000 -1/1000 ölçekli planlarda akaryakıt ve LPG istasyonu alanında alınmak istenilen yerler için parsel bazında GSM mevzuatı açısından plan görüşü verilmektedir. İlgi yazı ekinde gönderilen pafta sınırları belirlenen bölge dâhilinde herhangi bir talebimiz, projemiz, yatırımlarımız bulunmamakta olup, bu alanda kurulu ve ruhsatlı "Akaryakıt" ve LPG Otogaz satış İstasyonları" yazımız ekinde liste halinde tarafınıza iletilmektedir. "Akaryakıt İstasyonları Alanları'nın planlanması aşamasında; akaryakıt istasyonları alanlarının, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre; Akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda kat yüksekliği ile ilgili şartlarla, 5015 sayılı Petrol Piyasası kanununun 01.01.2005 11939-12820 sayılı TSE standardında ve Binaların yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğine uygun olacak şekilde yapılması gerekmektedir." şeklinde,

18- İGDAŞ Genel Müdürlüğü 13.08.2018 tarihli ve 15135 sayılı yazısı ile "Söz konusu plan alanı bölgesinde yer alan altyapı tesislerimiz ekli CD 'de sayısal (.dgn ve .dwg formatında) ITRF 96 koordinat sisteminde tarafınıza sunulmuştur. Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunması, doğal gaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, "İGDAŞ Vana odası ve bölge Regülatörü (Basınç düşürme ve ölçüm istasyonu) tesisleri için yeşil alan; otopark alanı, teknik altyapı alanı, Belediye Hizmet alanı fonksiyonlarında (5.50 m X5.00m) yer ayrılması, çelik doğalgaz hatlarının min.2,50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak,) polietilen doğal gaz hatlarına min.1,50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir" plan notu eklenmelidir." şeklinde,

19- Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 14.08.2018 tarihli ve 20180411059 sayılı yazısı ile "yazı ekinde pafta ve e-mail ortamında gönderilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları yüzeysel su kaynaklarımızı su toplama havzaları dışındadır. Plan teklifi sınırları içerisinde çeşitli çaplarda mevcut içme suyu, atık su ve yağmur suyu hatlarımız ile Yunus Çavuş Deresi geçmekte olup, dere işletme bantlarını ve hatlarımızı gösterir bilgiler yazımız ekinde gönderilmektedir. Bahse konu plan teklifi hazırlanırken aşağıdaki hususları dikkat edilmesi gerekmektedir:

- 1- Plan teklifi sahası kısmen Yunus Çavuş Deresi'nin dere ıslah ve işletme bandı içinde, aynı zamanda kısmen Yunus Çavuş, Savaklar ve Çavuşoğlu Derelerinin taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında kalmaktadır.
- 2- İlgi(b) Yönetim Kurulu Kararına göre; dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servis içinde dere ıslah dışı duvarında itibaren sağında ve solunda 10 m genişliğinde dere işletme bandı ayrılır. Bu alanlar İmar Plan çalışmalarında sadece dere ıslahı, servis yolu ve ya yeşil alan olarak korunmalıdır. Bu bantların içerisinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmemeli, başka bir fonksiyon önerisi getirilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek, arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmamalıdır. Yapılan incelemede Yunus Çavuş deresi güzergahının işlenmediği tespit edilmiştir.
- 3- Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alan taşkın önlemleri yapılaşma alanıdır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantlarının ve taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle bahse konu plan teklifinin olan notlarına; bahse konu olan sahasının kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı eklenmektedir. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanı dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır. Savaklar ve Çavuşoğlu Dereleri'nin taşkın risk haritası oluşturma çalışmaları tamamlanmış olup, yazımız ekinde gönderilmektedir. Subasman kotuna esas teşkil edecek değerlendirmeler, taşkın risk haritası ile belirlenen su yükseklikleri dikkate alınarak Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Belediyelerin takdir ve yetkisindedir. Ancak Yunus Çavuş Deresi'nin taşkın risk haritası oluşturma çalışmaları henüz tamamlanmamıştır. Taşkın risk haritası çalışmaları henüz tamamlanmayan derelerde, dere işletme bandı dışında kalan dereye komşu parseller taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalkmakta olup bu alanların iskan edilecek alanlarda da su basman kotuna dair nihai değerlendirme meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belediyelerin takdir ve yetkisindedir.
- 4- Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Yapılara subasman kotu verilmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumaktır. İdaremizin imar planı yapma ve yetkisi bulunmamakta olup, dere taşkın risk bölgesinde yer alan yapılarda su basman kotuna dair düzenlenmeye ve iskân durumuna ilişkin nihai değerlendirme meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belediyelerin takdir ve yetkisindedir.
- 5- Açık dere mecraların kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım- onarım hizmetleri imkânsız hale gelmekte, mecra kesitlerinin donması ve yetersiz kalan mecralar su taşkınlıklarına neden olmaktadır. 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık genelgeleri, 17.03.2010 tarih, 1987 Başbakanlık Afet ve Acil durum yönetim başkanlığı yazıları gereği, taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzerin kesinlikle kapatılmamalıdır.
- 6- Yapılan incelemede G22A15A1apaftasında 01200 Çelik isale hattımız geçmekte olup, hattımızın geçtiği güzergahın kısmen İA' rumuzlu ibadet alanı, kısmen de park alanı olarak ayrıldığı tespit edilmiştir. Ancak içme suyu hatlarımızın geçtiği güzergahların 0100mm- 0600mm arası için min. 5 m, 0600mm-

01000mm arası çaplar için min. 10.00 m, 01200mm-01600mm arası çaplar için min. 15.00m, 01800mm ve üstü çaplar için min.20.00m olacak şekilde sadece imar yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. İçme suyu hatları boyunca hatların ve onarımını engelleyici yapı(betonarme vb.) ve de ağaç dikim yapılmamalıdır. Bu nedenle isale hattı güzergahımızın en az 15m. Genişlikte imar yolu olarak revize edilmesi gerekmektedir.

7- Mevcut ve planlanan atık su- yağmur suyu alt yapı hatlarımızın geçtiği güzergahlar, imar plan çalışmalarında, 0300mm-0600mm arası çaplar en az 5m, 0700mm-01200mm çapları için en az 10m. Ve üstü çaplar için 15m. Genişlikte İmar Yolu veya Yeşil Alan' olarak korunmalıdır.

8- Park ve yeşil alanlardan geçen atık su ve yağmur suyu hatları için bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için; park ve yeşil alanlardaki atık su ve yağmur suyu hatları güzergâhı boyunca işletme araçlarının girebileceği genişlikte (min.5m.) servis yollarının oluşturması gerekmektedir.

9- Plan konusu bölgeleri alt yapı çalışmaları tamamlanmadan (dere ıslahı, atık su, yağmursuyu vb) inşaatta kullanma izinlerinin verilmesi dere işletme bandı ile imar ve taşkınlık koruma önlemlerinin ihlal edildiği, her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında sorumluluk konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır.

10- Plan sınırları içinde kalan idaremize ait mülkiyetlerin (dere işletme bandı dışında kalanların) ve üst yapı tesislerinin imar planlarında İSKİ Hizmet Alanı' olarak korunması gerekmektedir.

11- Plan sınırları içerisinde yer alabilecek akaryakıt alanları için;

- Akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atık su ve içme suyu borularımızın zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile borularımız eksenini arasında en az 7mt. Yapı yaklaşma sınırı bırakılmalıdır.

- Atık su bağlantı projesi idaremiz ilgili abone işleri daire Başkanlığı'na bağlı şube Müdürlüğü'ne onaylatılmalı, GSM görüşü aşamasında yine idaremiz Havza Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın görüşü alınmalıdır.

- Atık suların deşarjında' Atık suların kanalizasyona deşarj yönetmenliği' gereğince, Akaryakıt İstasyonu için Arıtma Tesisi ihtiyacını ilgili birimce bildirilmesi halinde topoğrafik yapıya uygun boş alan bırakılmalıdır.

12- Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında yeri değişmesi talep edilen, mevcut içme suyu, atık su ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase uygulama projelerinin idaremize tastik ettirilmesi gerektirilmektedir.

13- Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, idaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ ' de kaydı bulunmayan, Belediyesince Ve halk tarafından yapılmış alt yapı tesislerine zarar verilmemelidir.

Netice olarak, 1/1000 ölçekli plan teklifinin yukardaki hususlara uygun olarak hazırlandıktan sonra görüş alınmak üzere 1 takım pafta ve sayısal ortamda CD ile *.dgn ve/veya*.dxf formatında idaremize gönderilmesi ve nihai görüşümüz alınmadan uygulamaya geçilmesi gerekmektedir." şeklinde,

20- Büyükşehir Belediyesi, Kamulaştırma Müdürlüğü 14.08.2018 tarihli ve 944670-6645184045 sayılı yazısı ile "Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı değişikliğinin bulunduğu bölgede devam etmekte olan Kartal Sanayi Caddesi - Yakacık Caddesi kesişimi Yol ve Kavşak projesi, Kartal Caddesi-Çetin Sokak kesişimi Yol ve Kavşak Projesi, Kartal Köprüsü Kuzey Yan Yol Projesi bulunmakta olup, projelere ilişkin güncel verilerin Ulaşım Planlama Müdürlüğünden temin edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte; bölgede yapılacak planlama çalışmalarında kamuya ayrılacak donatı alanlarının, mümkün mertebe mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazlar üzerine yerleştirilmesi ve oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerinin asgari düzeyde tutacak şekilde yapılması" şeklinde,

21- Büyükşehir Belediyesi, Harita Müdürlüğü 15.08.2018 tarihli ve 2461/184281 sayılı yazısı ile "Söz konusu alanda Müdürlüğümüz tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre yapılan herhangi bir imar uygulama çalışması bulunmamaktadır." şeklinde,

22- Türk Telekomünikasyon A.Ş. Genel Müdürlüğü 15.08.2015 tarihli ve 126694 sayılı yazısı ile "Çalışmalara engel oluşturulabilecek ve ileriye dönük zarar görebilecek, alt ve üst tesislerimizin deplase edilmesi istenilirse, kurumumuzdan resmi kanallar üzerinden deplase talebinde bulunması gerekmektedir. Çalışmalarımız esnasında mevcut tesislerimizde meydana gelebilecek herhangi hasar, kamu hizmeti veren şirketimizi hizmet verimliliği yönünden olumsuz olarak etkileyeceği gibi maddi zarara da sebebiyet vermiş olacaktır.

Bu bakımdan;

1. Çalışmalar esnasında tüm güvenlik önlemlerinin alınması,
2. Tesislerimizin korunamayacağının anlaşılması veya proje alanının genişlemesi durumunda şirketimize yeni bir yazı ile deplase talebinde bulunulması,
3. Tesislerimizi herhangi bir zarar verildiği takdirde hesaplanacak hasar keşif bedelinin müsebbibinden tahsil edileceğinin bilinmesi,

4. Gerek duyulduğu durumlarda aşağıda telefon numaraları yazılı Küçükyaşı Telekom Müdürlüğü'nde görevli personelimiz ile irtibata geçirilmesi gerekmektedir." şeklinde;

23- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 4.Bölge Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 17.09.2018 tarihli ve 372352 sayılı yazısı ile "İstanbul ili, Kartal ilçe sınırları içerisinde Kentsel Dönüşüm Projeleri kapsamında oluşacak yapılaşmalar ve bölgede hızla artacak enerji taleplerinin güvenilir bir şekilde karşılanması amacıyla söz konusu imar planı çalışmasında en az 70mx80 m ölçülerinde bir alanın "Teknik Altyapı Alanı "(TEİAŞ trafo Merkezi) olarak planlanması gerekmektedir. Dolayısıyla trafo alanı için uygun yer belirlendiğinde Teşekkülümüze bilgi vererek çalışmaların koordineli bir şekilde yürütülmesi" şeklinde;

24- Büyükşehir Belediyesi, Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü 17.09.2018 tarihli ve 2669 sayılı yazısı ile "Yapılan inceleme neticesinde Kadıköy-Kartal Metro Hattı ve Kartal - Kaynarca Metro Hattı bahse konu plan sınırının içinde kaldığı görülmekte olup, söz konusu planlama çalışmalarında Kadıköy-Kartal Metro Hattı ve Kartal - Kaynarca Metro Hattına ait plan ve plan notlarının korunarak dikkate alınması gerekmektedir. Bu bağlamda Kadıköy-kartal metro Hattı ve Kartal - Kaynarca Metro Hattına ait sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmekte olup, planlama ve etüt aşamasındaki diğer hatlar için tarafınızca bilgi verilmesi" şeklinde;

25- Milli Eğitim Bakanlığı İl Milli Eğitim Müdürlüğü 21.09.2018 tarihli ve 17110181 sayılı yazı ile "Bakanlığımızdan alınan ilgi (c) yazıda; "... Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. Ve 12. Maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürütme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad verme yöntemiğinin 5-(c) maddesi uyarınca "bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarında en az 100m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı, baz istasyonu bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50m, eğlence yerlerine ise en az 100m uzaklıkta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması" niteliklerine sahip olması gerekmektedir. Diğer tarafta, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların maliye hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar maliye hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. Madde gereği düzenlenme ortaklık payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlenmelerin getirilmesi gerekmektedir. "denilmekte olduğunda bu doğrultuda işlem yapılması ve sonucunda Valiliğimize bilgi verilmesini" şeklinde,

26- Büyükşehir Belediyesi, Planlama Müdürlüğü 24.09.2018 tarihli ve 205267 sayılı yazısı ile "Bahse konu 28.09.2015-13.10.2017 onanlı 1/5000 Kartal Merkez Nazım İmar Planına ilişkin iş ve işlemlerin Başkanlığımız Şehir Planlama Müdürlüğünce yürütüldüğünden, konunun ilgi yazınızın dağıtımından da iletildiği anlaşılan Şehir Planlama Müdürlüğünce değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmakta olup,anılan plan değişikliği kapsamında Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir imar planı değişikliği çalışması bulunmamaktadır. Ayrıca Müdürlüğümüzce yapılan plan ve plan değişiklikleri Başkanlığınıza da gönderilmekte olup, yapılacak olan plan çalışmalarında söz konusu plan ve plan değişiklikleri de dikkate alınarak üst ölçekli planlar, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları dikkate alınarak plan çalışması yapılması." şeklinde

27- Büyükşehir Belediyesi, Kültür Varlıkları Projeler Müdürlüğü 02.09.2018 tarihli ve 212489 sayılı yazısı ile "Kartal İlçesi, Merkez Mahallesi'nde ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları kapsamında Müdürlüğünüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır. Söz konusu planlama alanın, sit alanında kalıp kalmadığı, sit alanında kalması halinde söz konusu sit alanı bilgilerinin, plan alanında kalıp kalan varsa bu alanda bulunana tescilli yapılara ait bilgilerin elde etmesi, ayrıca proje kapsamında yapılacak çalışmaların 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarına ve 5216 sayılı BÜYÜKŞEHİR Belediyesi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili mevzuata uygun olması gerekmektedir." şeklinde,

28- Büyükşehir Belediyesi, İETT Genel Müdürlüğü 08.10.2018 tarihli ve 42745 sayılı yazısı ile "Garajımızın yer aldığı parseli tamamını BHA (Belediye Hizmet Alanı) olarak planlara işlenmesi" şeklinde,

29- Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul İl.Bölge Müdürlüğü 23.10.2021 tarihli ve 150009 sayılı yazısı ile "Genel olarak imar planları hazırlanırken Vakıf mülkiyetindeki taşınmazlar "kamu mülkü " olarak değerlendirilerek planlara sosyal donatı olarak yansımaktadır. Ancak belirtildiği üzere vakıflar özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olup, imar planları hazırlanırken Vakıfların vakfiyelerinde ön görülen sosyal, ekonomik ve hayri hizmetlerin yerine getirilebilmesi için "akar" nitelikli Vakıf taşınmazlarına gelir getirecek fonksiyonlar verilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22. Ve

yönetmeliğin 180. maddeleri mevcuttur. 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında İdareimiz mülkiyetinde bulunan ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu çerçevesinde "akar" nitelikli parsellerden Çavuşoğlu Mahallesi, 733 ada, 33 parsel ile 2370 ada 125 parsel, Soğanlık Mahallesi, 1094 ada, 91 parsel bulunmakta olup, adı geçen kanun gereği akar parsellere gelir getirici fonksiyonlar verilmelidir. Bu nedenle söz konusu parsellerin önceki planlarda kısmen verilmiş olan TİCTK-1 (Ticaret-Turizm-Konut) fonksiyonunun söz konusu parsellerin kadastral sınırı korunarak tamamı için geçerli olmasına, Vakıf mülkiyetinin münferit olarak değerlendirilmesine olanak sağlanmasına dikkat edilmesi 5737 sayılı Vakıflar Kanunu çerçevesinde "hayrat" nitelikli parsellerden olan Çavuşoğlu Mahallesi, 2362 ada, 19 parselin "İbadet Alanı" fonksiyonunun da yine kadastral sınırları gözetilerek korunması İdari görüşümüz olup, Belediyemizce sürdürülen plan çalışmaları ve planlama süreci içerisinde herhangi bir vakıf taşınmazının tespit edilmesi durumunda, ilgili süreç içinde 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22. Maddesi ve Yönetmeliğin 180. Maddesi gereğince gelir getirici uygun fonksiyonların Vakıf taşınmazları için verilmesi ve lüzumu halinde İdareimizden yeniden kurum görüşü alınması" şeklinde,

30- Anadolu Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığı 31.10.2018 tarihli ve 41266 sayılı yazısı ile "28/09/2015-13/10/2017 onanlı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve değişikliği doğrultusunda yapılması planlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan çalışmasına, 1/5000 ölçekli plan paftalarının incelenerek itiraz edilip edilecek bir husus bulunup bulunmadığının, bildirilmesi ilgi yazınızla sorulmuştu. İdareimiz Şehir Bölge Plancısı Neşet Dinçer KARAKOYUN tarafından hazırlanan raporda; yapılması düşünülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları hususunda; Üst ölçekli Stratejik Plan Kararları ve 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kararlarının alt ölçekli planlara sağlıklı bir şekilde aktarılmasının gerektiği, plan onama sahası içerisinde kalan Hazine taşınmazlarının mümkün olduğunca yerlerinde korunmasının ve fonksiyonlarında herhangi bir değişikliğin yapılmamasının, eğer fonksiyon değişikliği yapılacaksa kiralama, irtifak hakkı veya satış durumlarında elde edilecek gelirin dikkate alınarak daha fazla yarar sağlayacak fonksiyonların getirilmesinin uygun olacağı rapor edilmiştir. Bu nedenle; plan çalışmalarında yukarıda belirtilen ve İdareimiz Şehir Bilge Plancısı tarafından hazırlanan raporun dikkate alınmasını ve yapılacak plan çalışmalarının her aşamasında İdareimize bilgi verilmesi" şeklinde,

31- Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama Müdürlüğü 16.08.2018 tarihli ve 967435-2425-185171 sayılı yazısı ile "İlgi yazıya konu alanda gerçekleştirilecek plan çalışmalarına ilişkin olarak;

- "Kadıköy-Kartal-Kaynarca Metro Hattı"na ilişkin olarak Avrupa yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınması,
- "Kartal-Samandıra- Havaray Hattı "na ilişkin olarak Müdürlüğümüzden görüş alınması,
- "Halkalı-Gebze Marmaray Yüzeysel Raylı Sistem Hattı"na ilişkin olarak Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı yatırımları Genel Müdürlüğünden görüş alınması,
- İnşaatı devam eden "Anadolu Yakası D-100 Yan Yolları Projesi"ne ilişkin olarak Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğünden görüş alınması,
- "Kartal, Yunus Çimento Bölgesi Yol ve Kavşak Projesi"ne göre yol terklerinin bedelsiz yapılması,
- Kartal, "Sanayi Cad-Yakacık Cad Kesişimi Yol,Kavşak Uygulama Projesi"nin 13.10.2006 tt.li Sanayi Caddesi Yakacık Caddesi Kavşak plan doğrultusundan planlara işlenmesi,
- Bölgeye hizmet edecek genel otopark alanları ayrılması ve bu doğrultuda Müdürlüğümüzce planlanan Zeminaltı Katlı Otopark olarak etüt edilmiş olan KAR-55,KAR-56, KAR-59, KAR-60 kodlu otopark alanlarının planlara işlenmesi ve imalatının yapılmasına olanak verecek şekilde plan notlarının düzenlenmesi gerekmekte olup 1/1.000 ölçekli plan kararları oluşturup plan paftaları ve plan notları tarafımıza iletildiğinde plan teklifleri ilişkin Müdürlük görüşümüz oluşturulacaktır." şeklinde,

Ayrıca; Ulaşım Planlama Müdürlüğü 15.11.2018 tarihli ve 1305987-3168-246689 sayılı yazısı ile de; "Bölgeden Kartal-Samandıra Havaray Hattı projesi geçmekte olup, projeye ait sayısal veriler ekte gönderilmektedir." şeklinde görüş belirtilerek CD ortamında planlama alanından geçen raylı hat güzergahı ve istasyonlarına ait sayısal verileri iletmiştir.

32- Kartal Belediyesi, Emlak İstimlak Müdürlüğü 25.07.2018 tarihli ve 23532 sayılı, Kartal Belediyesi Deprem Dönüşüm ve Yapı Kontrol Müdürlüğü 07.08.2018 tarihli ve 24699 sayılı, Büyükşehir Belediyesi, Emlak Müdürlüğü 03.08.2018 tarihli ve 71777267-176527 sayılı ve 07.08.2018 tarihli 178878 sayılı, Büyükşehir Belediyesi, Altyapı Hizmetleri Müdürlüğü 14.09.2018 tarihli ve 755.02(313.0502)3917 sayılı, Büyükşehir Belediyesi, Üstyapı Projeler Müdürlüğü 16.08.2018 tarihli ve 2089 İBB No:185594 sayılı ve 04.10.2018 tarihli ve 2436-1133246 İBB No:214332 sayılı yazıları ile plan sınırları içerisinde herhangi bir proje, yatırım ve sürdürülen bir çalışmalarının bulunmadığı bilgisi iletilmiş olup, Maden İşleri Genel Müdürlüğü tarafından ise sayısal verilerin iletilmesi durumunda görüş verebilecekleri doğrultusunda kurum görüşü ile birlikte toplam 36 adet kuruma ait görüş alındığı tespit edilmiştir.

İNCELEME VE DEĞERLENDİRME:

TEKLİF-34430660 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi, yukarıda belirtilen kurum ve kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat ve yönetmelikler ile 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planına uygunluğu bakımından 3 ana başlık altında incelenmektedir:

- A- Kurum ve Kuruluş Görüşleri,
- B- Plan Yapım Yönetmeliği ve İlgili Mevzuat
- C- Plan Kararları,

- 1. Fonksiyon Alanları, Yapılaşma Koşulları ve Nüfus,
- 2. Plan Paftaları ve Plan Uygulama Hükümleri.

A- Kurum ve Kuruluş Görüşlerine İlişkin Değerlendirme:

İlgi (a) yazı ile Başkanlığımıza iletilen teklif 1/1000 plan dosya ekinde plan yapım aşamasında kurum ve kuruluşlardan gelen görüşlerin kopyaları plan raporunda ve araştırma raporunda yer almakta olup kurum görüşleri meri 1/5000 plan sınırının tamamını kapsayacak şekilde alınmıştır.

Kartal Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısı ekinde yer alan meclis kararı ile araştırma raporu ve plan raporu incelendiğinde 36 adet kurumdan görüş alınmış olmasına rağmen, Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı aşamasında 1 adet kurumun ek süre istediği ve plan yapım aşamasında son görüşlerini göndermedikleri tespit edilmiştir.

Söz konusu görüşler incelendiğinde;

-İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğünün 05.09.2018 tarihli ve 2018/704 sayılı kurum görüşünde planlama alanı içerisinde yer alan kablo geçiş güzergâhları ile trafo merkezleri gönderilmiştir. Plan içerisinde ana arter olarak düzenlenmiş olan yollar kablo geçiş güzergâhları ile uyumludur. Ancak planlama alanının genelinde mevcut durumdaki ada ve yol yapıları korunmadığı için kablo geçiş güzergâhları imar adaları üzerinden geçmektedir. Kurum görüşünde gönderilen ve planlama alanı içerisinde kalan trafo merkezlerinin imar planlarına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Gönderilen trafo merkezleri ile uygulama imar planı çakıştırıldığında, bir kısım trafonun yeşil alanlar içerisinde kaldığı, diğer trafoların ise imar adalarında kaldığı görülmektedir. Plan notlarında; "Park alanı ve pasif yeşil alanlarda ilgili kurumun görüşü alınarak trafo, elektronik ve haberleşme istasyonları, İGDAŞ vana odası ve bölge regülatörü (5.50 m x 5 m ebatlarında basınç düşürme ve ölçüm istasyonu) yer alabilir. Bu alanlarda Kartal Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır." denilmektedir. Bu kapsamda 18.madde ile adalar yeniden düzenlenerek parselasyon yapılacağından teklif uygulama imar planı söz konusu görüş doğrultusunda uygun olarak değerlendirilmektedir.

-Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 13.08.2018 tarihli ve 1266-182473 sayılı kurum görüşünde, planlama alanı içerisine giren Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları" gönderilmiştir. Bu harita üzerinde yer alan veriler imar planı içerisine doğru bir şekilde aktarılmıştır.

-İGDAŞ Genel Müdürlüğünün 13.08.2018 tarihli ve 15135 sayılı kurum görüşünde planlama alanında yer alan altyapı tesisleri gönderilmiştir. Gönderilen görüş içerisinde yer alan doğal gaz hatlarının imar planlarına işlenmediği görülmektedir. Kurum görüşünde planlara eklenmesi istenilen "Çelik doğal gaz hatlarına min. 2.50 m boru orta aksında (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1.50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir" plan notu imar plan notlarına işlenmiştir. Bu kapsamda 18.madde ile adalar yeniden düzenlenerek parselasyon yapılacağından teklif uygulama imar planı söz konusu görüş doğrultusunda uygun olarak değerlendirilmektedir.

- Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 14.08.2018 tarihli ve 20180411059 sayılı kurum görüşünde; mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarının geçtiği güzergâhların imar planı çalışmalarında "İmar Yolu" veya "Yeşil Alan" olarak planlanması gerektiği belirtilmiştir. Uygulama imar planında bu hatların geçtiği güzergâhların büyük çoğunluğu yol ve park alanı olarak düzenlenmekle birlikte bazı hat güzergâhları üzerinde imar adaları planlanmıştır. Bu kapsamda 18.madde ile adalar yeniden düzenlenerek parselasyon yapılacağından teklif uygulama imar planı söz konusu görüş doğrultusunda uygun olarak değerlendirilmektedir.

Kurum görüşünde planlama alanında yer alan Akaryakıt alanları ile ilgili; "Akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atıksu ve içmesuyu borularımızın zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile borularımız eksenini arasında en az 7 mt. yapı yaklaşma sınırı bırakılmalıdır." denilmekte olup söz konusu görüş teklif uygulama imar planı notlarına aynı şekilde işlenmiş ve söz konusu teklif plan notunda akaryakıt ve istasyon alanlarının uygulamasında İSKİ görüşü alınması gerektiği belirtilmiştir.

Ek olarak yukarıda bahsi geçen kurum görüşlerinden Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ile İSKİ Genel Müdürlüğü görüşü alınmak üzere; 1/1000

ölçekli plan kararları oluşturulup plan paftaları ve plan notlarının taraflarına iletilindiğinde plan tekliflerine ilişkin nihai görüşlerini verebileceklerini belirtmişlerdir.

Sonuç olarak teklif uygulama imar planı kararları alınırken ilgili kurum görüşlerinin genellikle dikkate alındığı tespit edilmiştir.

B- Plan Yapım Yönetmeliği Açısından İncelenmesi:

TEKLİF-34430660 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifindeki gösterimlerin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği açısından irdelendiğinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

-Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Lejantında yer alan "Yeşil Aks" gösteriminin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer almadığı,

-Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Lejantında yer alan "Karakter Bölgesi Sınırı" gösteriminin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer almadığı,

-Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Lejantında Korunacak Alanlar başlığı altında yer alan "Karakter Bölgesi Sınırı"nın Sınırlar başlığı altında yer alması gerektiği,

-Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Lejantında yer alan "Önlemler Alanlar" başlığının yine aynı lejantta yer alan "Afet Tehlikeli Alanlar" başlığı altında yer alması gerektiği görülmektedir.

-Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Lejantında Afet Tehlikeli Alanlar başlığı altında yer alan "Su Kanalları Koruma Kuşağı"nın Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar başlığı altında yer alması gerektiği,

-Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan paftalarında yer alan "Su Kanalları Koruma Kuşağı" gösteriminde sınır içi tarama yapıldığı ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde bu gösterimlere ilişkin herhangi bir tarama bulunmadığı ve bu açıdan ilgili gösterimlerin yönetmelik ile uyumsuz olduğu,

Teklif 1/1000 ölçekli planda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre bazı gösterim tekniklerinde farklılıklar olmakla birlikte yönetmeliğin Planın Unsurlarına ilişkin 15. Maddesinin 5. Bendinde "Kullanılacak olan gösterim teknikleri, sektörel ve tematikpaftaların niteliğine ve ölçeğine göre planın hazırlanması sırasında geliştirilebilir ve bu Yönetmelik ekinde yer alan gösterimlerinden farklılıklar gösterebilir. Gerektiğinde diğer plan türlerine ilişkin gösterimler kullanılabilir" denilmektedir.

Bu kapsamda teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki gösterimler Plan Yapım Yönetmeliği açısından incelendiğinde; "Karakter Bölgesi Sınırı" gösteriminin "Sınırlar" başlığı altına alınması, "Önlemler Alanlar" başlığı ve altındaki gösterimlerin "Afet Tehlikeli Alanlar" başlığı altına alınması, Su Kanalları Koruma Kuşağı" gösteriminin "Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar" başlığı altına alınması, "Su Kanalları Koruma Kuşağı" sınırının içinde kalan alanlarda tarama yapılmaması, "Su Kanalları Koruma Kuşağı" sınırları içerisinde uygun yerlere ilgili gösterimin yönetmelikte belirtilen sembolünün eklenmesi gerekmektedir. Bu hususların dışında Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının genel olarak "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" ne uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

C- Plan Kararları Açısından İncelenmesi:

TEKLİF-34430660 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi plan onama sınırı ile 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı sınırı birbiri ile örtüşmektedir.

1. Fonksiyon Alanları, Yapılaşma Koşulları ve Nüfus Açısından İnceleme:

Fonksiyon Alanları Açısından:

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 12 adet 1/1000 ölçekli alt bölge uygulama imar plan tekliflerinde yer alan fonksiyon alanları ile meri 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planında yer alan fonksiyon alanlarının genel olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI			1/1000 ÖLÇEKLİ TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI				
FONKSİYON	Oran (%)	ALAN (m ²)	FONKSİYON	Oran (%)	ALAN (m ²)	Kişi başı	
TİCTK-1	45.2	1,156,099	TİCTK-1	41,9	1,074,157		
TİCTK-2	7.8	201,262	TİCTK-2	6,6	162,252		
PARK	12.2	247,71	PARK	10.43	265,44	325,64	5.7
PASİF YESİL		43,608	PASİF YESİL	2.58	60,193		1.41
REKREASYON		21,651	REKREASYON	-	-		
EGİTİM	4.4	112,772	İLKOKUL AL.	2.15	55,364	99,392	1.18

			ORTAOKUL AL.	0.63		16,295		0.35
			LİSE ALANI	1.08		27,733		0.59
BHA	0.5	11,834	BHA	1.27		32,754		0.7
KÜLTÜREL	1.2	30,744	KÜLTÜREL	0.89		22,859		0.49
TAGLIK	0.6	15,255	SAGLIK TESİSİ	0.52		13,245		0.28
SOSYAL TESİS		2,495	SOSYAL TESİS	0.06	0.39	1,636	10,084	0.21
			KREŞ	0.33		8,448		
SPOR ALANI	0.4	9,423	SPOR TELİLİ	0.38		9,803		0.21
İBADET AL.	1.1	28,890	CAMI	0.78		20,074		0.43
TEKNİK	0.3	7,097	TEKNİK	0.41		10,579		0.22
OTOPARK	1	26,348	GENEL	0.87		22,484		0.48
YOL	25.2	644,257	YOL	28.94		752,807		15.81
TOPLAM	100	2,559,445	TOPLAM	100		2,557,204		

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 12 adet 1/1000 ölçekli alt bölge uygulama imar plan tekliflerinin toplam donatı alanları ile meri nazım imar planındaki donatı alanlarının alansal dağılımları karşılaştırıldığında;

1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı teklifinde, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'ndan farklı olarak eklenen "kreş bakımevleri", ulaşımın sürdürülebilirliğini sağlayacak ara yollar, kurum görüşleriyle gelen "koruma kuşak sınırı", planlama alanı içerisinde bazı fonksiyonların değerlerini kısmen değiştirmiştir. 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nda yer alan "Rekreasyon Alanı", 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama Teklif İmar Planı'nda "Park Alanı" fonksiyonuna dahil edilmiştir. Ayrıca, "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunun teklif 1/1000 ölçekli planda alansal olarak arttığı görülmektedir. Bazı etaplarda da İSKİ'nin değişen görüşü doğrultusunda dere hattının yeniden düzenlendiği ve bunun sonucunda "Park Alanı" ve "Teknik Altyapı Alanları"nda farklılık olduğu görülmektedir.

1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planı teklifindeki donatı alanlarının yeterliliği değerlendirildiğinde ise teklif uygulama imar planının açıklama raporunda kabul edilen 47043 kişiye göre ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yapılan donatı hesaplarının uygun olduğu ve meri 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki donatı kararları ile de uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

S-12 alt bölgesinde bir kısım alanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 15.10.2020 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Esentepe Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin Nazım ve Uygulama İmar Planları sınırları içerisinde kalması nedeni ile meri 1/5000 ölçekli nazım imar planından farklı olarak bu alt bölgede donatı alanlarının yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

TEKLİF-34430660 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifinin yapıldığı alan yaklaşık 16,5 hektar büyüklüğünde olup meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı donatı alanları alansal dağılımı bakımından değerlendirildiğinde; her iki plandaki donatı alanlarının alansal dağılımının birbirine yakın değerlerde olduğu görülmektedir.

	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI		1/1000 ölçekli teklif uygulama imar PLANI
FONKSİYON	ALAN (m ²)	FONKSİYON	ALAN (m ²)
TİCTK-1	64,218.58	TİCTK-1	84,009.68
PARK	19,334.68	PARK	18,773.87
PASİF YESİL	-	PASİF YESİL	575.89
REKREASYON	-	REKREASYON	-
BHA	-	BHA	9,270.28
KÜLTÜREL TESİS	10,454.37	KÜLTÜREL TESİS	-
BAKIM AKARYAKIT	2,649.49	BAKIM AKARYAKIT	2,338.94

YOL	42,362.44	YOL	50,646.71
TOPLAM	165,615.37	TOPLAM	165,615.37

Meri nazım imar planında "Kültürel Tesis Alanı" kalan alanın teklif uygulama imar planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlandığı görülmektedir.

Bunların dışında donatı alanların arasındaki alansal büyüklük farkının ölçek farklılığından ve fonksiyonlar arası aktarımdan kaynaklandığı tespit edilmiş olup 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı teklifindeki donatı alanlarına ilişkin plan kararlarının meri 1 /5000 ölçekli nazım imar planına aykırılık teşkil etmediği tespit edilmiştir.

Nüfus ve Yapılaşma Şartları Açısından:

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 12 adet 1/1000 ölçekli alt bölge uygulama imar planları tekliflerinde konut alanları, plan genelinde TİCTK-1 ve TİCTK-2 rumuzlu 'Ticaret-Turizm-Konut Alanı' olarak karma kullanım alanları içerisinde yer almaktadır.

- **TİCTK-1 alanlarının** yapılaşma şartlarına ilişkin olarak teklif 1/1000 ölçekli S10 alt bölgesi plan notlarında;

"...3.1.2. Konut, yüksek nitelikli konut veya rezidans kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz.

3.1.4. Emsal değeri 1.80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değeri 2.00'dir.

3.1.7. Kenar bölgesinde: TAKS:0.30 ile 0.50

E-5 bölgesinde TAKS: 0.20 ile 0.40 arasında olacaktır.

3.1.8. Planlama alanında parselin tamamı ticaret olarak yapılaşması ve Yençok: 6 katı geçmemesi halinde TAKS: 0.60'a kadar kullanılabilir.

3.1.10. Hava mânia hattı kriterlerine uyulması kaydıyla Yençok= 80 metredir. Ancak tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidansyapılan bloklarda Yençok=15 kattır. Ancak 45 m.lik Bulvara cephesi olan binalarda yükseklik 30 metreyi geçemez." denilmektedir.

24.07.2018-08.11.2019 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliği ile yeniden düzenlenen TİCTK-1 rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanlarına ilişkin 2.4 numaralı plan hükmünde ise; "Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin % 40'ını aşamaz.

Minimum parsel büyüklüğü net 2.500m² olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülmediği zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir.

Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (on bin) m²'dir.

Bu alanlarda yoğunluk 500 ki/ha'dır. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha'dır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal değeri belirlenirken kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² olarak alınacaktır." denilmektedir.

Ancak, söz konusu 2.4 numaralı plan notu; "...TİCTK-1 rumuzlu 'Ticaret-Turizm-Konut Alanı' fonksiyonu ile farklı özellikte birçok fonksiyon içerdiği, salt konut fonksiyonu içermeyen bir kullanım için yoğunluk tanımlaması yapılmasının planlama tekniklerine aykırı olduğu." gerekçesiyle İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 07.04.2021 ve 28.04.2021 tarihli kararları ile iptal edilmiştir.

Bu nedenle TİCTK-1 alanlarına ilişkin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılaşma koşullarına ilişkin hüküm bulunmamakta olup bu kapsamda teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planında nüfus hesapları ve yapılaşma şartları açısından değerlendirme yapılamamaktadır.

28.09.2015 onaylı Kartal Merkez Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda "...nüfusun mevcut konut alanlarında yaşayanlarla birlikte yaklaşık 32.748 kişiyi bulması öngörülmektedir" denilmekte olup 1/1000 ölçekli teklif uygulama imar planı açıklama raporunda "...Turizm-Ticaret- Konut alanlarına ilişkin Nazım İmar Planında belirlenen ve Uygulama İmar Planına aktarılan inşaat emsali ve yoğunluk kararları doğrultusunda alt bölgelerde oluşacak gece nüfusu (Konut Alanlarında kişi başı 35 m²) hesaplanmış olup TİCTK-1 Alanlarında konut kullanımının en çok %40'tan %60'a çıkması ile toplam nüfusun yaklaşık 8.902 kişi artacağı öngörülmüştür. Buna karşın toplam gündüz nüfusunun (Ticaret Alanlarında kişi başı 20 m²) ise Ticaret kullanımının en az %60'ta %40'a düşmesinden dolayı 24.614 kişi azalacağı hesaplanmıştır." denilmektedir.

Ancak yukarıda da söz edildiği gibi, meri Nazım İmar Planında TİCTK-1 alanlarının yapılaşma koşullarına ilişkin meri plan notu bulunmadığı için plan bölgesinin nüfus hesaplarına ilişkin değerlendirme yapılamamaktadır.

2. Plan Paftaları ve Plan Uygulama Hükümleri Açısından:

TEKLİF-34430660 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi, yukarıda belirtilen kurum ve kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat ve yönetmelikler ile 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında incelenmiş olup yazımız ekinde yer alan bilgi paftasında numaralandırılan değerlendirmemiz aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır:

G22A15A1B paftasında;

1- 28.09.2015 onaylı meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "TİCTK-1 Alanı"nda bulunan 2227 ve 3299 adanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde bir kısmının "Park" alanına, bir kısmının "Su Kanalları Koruma Kuşağı"na, bir kısmının "Belediye Hizmet Alanı"na ve küçük bir kısmının da "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"na alındığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. Bendinde "Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir. "; 3. Bendinde "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez" ve meri 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı Plan Uygulama Genel Hükümlerinin 1.2. maddesinde de "Bu planda çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olup, plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Uygulamaya ait sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. " hükümleri doğrultusunda söz konusu düzenleme, 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilemediği, düzenleme kapsamında "Su Kanalları Koruma Kuşağı" ve altında yer alan "Park" alanının ilgili İSKİ kurum görüşüne uygun olarak işlenmesi ve donatı alanlarını artırıcı nitelik taşıması sebebi ile uygun görülmektedir.

2- Meri nazım imar planında TİCTK-1 Alanı'nda bulunan 2370 ada 727, 665, 375, 613, 672 parsellerin bir kısmının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde "Park Alanı" ve "Yol Alanı"na aktarıldığı ve 2370 ada 727 ile 665 parsel üzerinde yer alan park alanı üzerine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak park sembolü konulmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu teklif plan kararı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilemediği ve donatı alanlarını artırıcı nitelik taşıdığı için uygun görülmele birlikte "Park" sembolünün plan paftası üzerine işlenmesi gerekmektedir.

3- Meri nazım imar planında "TİCTK-1 Alanı"nda bulunan 5773 ada 21 parselin yaklaşık 194 metre karelik kısmının teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile "Park" fonksiyonuna alındığı tespit edilmiştir.

Söz konusu teklif plan kararı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilemediği ve donatı alanlarını artırıcı nitelik taşıdığı için uygun görülmektedir.

4- 28.09.2015 onaylı meri 1/5000 ölçekli planda "TİCTK-1 Alanı"nda bulunan 2370 ada 362 ve 363 parsellerin bir kısmının ve 3114 ada 1 parsel arasında kalan kadastral boşluğun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde "Park Alanı", "Yol Alanı", "Pasif Yeşil Alan" ve kısmen de kavşak düzenleme alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu teklif plan kararı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilemediği ve donatı alanlarını artırıcı nitelik taşıdığı için uygun görülmektedir.

5- Meri nazım imar planında "Kültürel Tesis Alanı"nda kalan alanın, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde kısmen "Park", kısmen "Su Kanalları Koruma Kuşağı", kısmen de "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlandığı ve bir kısmının da yol alanına alındığı tespit edilmiştir.

Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan Su Kanalları Koruma Kuşağı ve park fonksiyonları İSKİ görüşü doğrultusunda düzenlendiği için söz konusu düzenleme uygun görülmektedir. Söz konusu teklif plan kararı ile "Kültürel Tesis Alanı"nın "Belediye Hizmet Alanı" ve "Yol Alanı"na

alınması Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2.maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilemediği ve donatı alanları arası bir değişiklik olduğu için uygun görülmektedir.

6- Meri nazım imar planında "Park Alanı"nda kalan 3114 ada 1 parselin teklif uygulama imar planında "TİCTK-1 Alanı" olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme donatı alanlarını azaltıcı nitelik taşımasına rağmen teklif uygulama imar planında planlama alanının toplam donatı alanı miktarını değiştirmedığı için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2. maddesi doğrultusunda uygun bulunmaktadır.

7- Meri nazım imar planında 5773 ada 20 ve 21 parsellerdeki "Park" fonksiyonunun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde meri 1/5000 ölçekli planda bulunmayan 15 metre kesitli yol alanına alındığı tespit edilmiştir. Mevcutta yaklaşık 10 metre genişliğinde olan "Barbaros Hayrettin Paşa Caddesi" 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında planlama sınırı dışında kalmış, teklif uygulama imar planında bu yol kaydırılarak planlama alanı içerisine alınmıştır.

15 metre genişliğinde planlanan yol önerisi mevcutta da var olması ve donatı artırıcı nitelik taşıması nedeni ile uygun görülmektedir.

8- 28.09.2015 onaylı meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"nın bir kısmının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde kısmen "Park", kısmen "Su Kanalları Koruma Kuşağı" ve kısmen de "TİCTK-1 Alanı" olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Söz konusu düzenleme İSKİ'den gelen kurum görüşü doğrultusunda teklif planlara işlenmiş olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planları'na ilişkin 24. Maddesinin 2. ve 3. bentleri ile meri nazım imar planının uygulama genel hükümlerinin 1.2.maddesi kapsamında 1/5000 ölçekli plan kararlarını etkilememekte ve donatı alanlarını artırıcı nitelik taşıdığı için uygun görülmektedir.

Plan Notlarına İlişkin Değerlendirmeler;

9- Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının "Özel Hükümler/TİCTK-1" başlığı altında, söz konusu alandaki yapılaşma ve uygulama şartları belirlenmiş olup söz konusu fonksiyona ilişkin meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu mahkeme kararı ile iptal edildiğinden TİCTK-1 alanına ilişkin üst ölçekli plan kararı bulunmamakta ve bu kapsamda da teklif plan notu değerlendirilememektedir.

- Teklif TİCTK-1 alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli plan notunda, "3.1.1.Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel spor, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır." denilmekte olup söz konusu teklif uygulama imar planı notunda sayılan ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılardan özel spor, özel eğitim ve özel sağlık tesislerine ilişkin olanların yapılabilmesi için UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınması, İBB tarafından onaylanacak avan proje ve ilgili kurumlardan uygun görüşü alınma şartlarının getirilmesi uygun görülmektedir.

- Teklif TİCTK-1 alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli plan notunda, "3.1.5.KartalMerkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı altbölge uygulamalarında kalan parsellerde Konut ve Ticaret kullanımlarındaki inşaat alanları, parsellerin mevcut inşaat alanı haklarını aşmayacak şekilde takas edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda parsellerin emsal değeri 1.80 olarak hesaplanacaktır." şeklindeki plan notunda bahsi geçen inşaat hakkı takasının farklı alt bölgeler arasında uygulanması hususu, alt bölgelerin bütünlüğünü bozucu ve konut-ticaret kullanım oranlarını farklılaştırıcı, bu kapsamda da trafik yükünü artırıcı ve meri 1/5000 ölçekli ulaşım ana kurgusunu bozucu nitelik taşıdığından uygun bulunmamaktadır.

- Teklif TİCTK-1 alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli plan notunda, "3.1.6. Kartal Merkez Nazım İmar Planı içerisinde aynı ya da farklı altbölge uygulamalarında kalan parseller arası imar hakkı tamamen transfer edilebilir. Bu hakkın kullanılması durumunda, imar hakkının taşındığı parselin inşaat alanı en fazla %20 oranında arttırılabilir. İmar hakkı terk edilen parsel, yeşil alan olarak imar planı değişikliği yapılması ve kullanılması şartıyla bilabedel Kartal Belediyesi'ne devredilecektir." şeklindeki plan notu, yapılaşma yoğunluğunda dengesizliğe yol açacağı, trafik yükünü arttıracığı ve ulaşım altyapısını bozacağından uygun bulunmamaktadır.

- Teklif TİCTK-1 alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli plan notunda, "TİCTK-1 alanlarında uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %45'i geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının (DOP) kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsale konu

inşaat alanı parsel yüzölçümünün %55'i üzerinden hesaplanacaktır." şeklindeki 3.1.11. nolu plan notunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili bölümünde 22.02.2020 tarihli "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik"e uygun olarak aktarıldığı tespit edilmiştir.

10- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan notları "Genel Hükümler" başlığı altında yer alan "1.7.b) Taşınma planı hâlihazırda bulunmayan sanayi tesisleri birinci 5 yıl içinde taşınma planını hazırlayarak ilçe belediyesine iletecek olup, en geç ikinci 5 yılın sonunda üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır. Birinci 5 yılın sonunda taşınma planını hazırlamayan sanayi tesisleri ile ikinci 5 yılın sonunda taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ruhsatı yenilenmeyecektir." plan notunda ifade edilen 5 yıllık süre, teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı "Özel Hükümler/Taşınma Planı" başlığı altındaki ilgili plan notunda 3 yıl olarak düzenlenmiştir. Söz konusu teklif 1/1000 ölçekli plan notunda yer alan "3 yıl" ibaresinin ilgili meri nazım imar planı ile uyumlu olarak "5 yıl" şeklinde düzenlenmesi uygun görülmektedir.

11- 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan notları "Özel Hükümler / Park ve Yeşil Alan" başlığı altında yer alan 2.12. plan notunda yer altı otoparkının park ve yeşil alan fonksiyonu altında toplam alanın 1/3'ünü geçmeyecek şekilde düzenlenmesine ve yer altı otoparkının havalandırılmasına yönelik hüküm bulunmakta iken 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde, plan notları "Genel Hükümler" başlığı altında yer alan 7. plan notunda zemin altı otoparkların sadece park ve yeşil alan fonksiyonu altında değil, kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda yapılabileceği ve zemin altı otoparkının havalandırılmasına yönelik hükmün kaldırıldığı görülmekte olup meri 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki plan notunda bulunan zemin altı otoparkının havalandırmaya ilişkin kısmının 1/1000 ölçekli imar planında ilgili plan notuna eklenmesi gerektiği uygun görülmektedir.

12- 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan notları "Özel Hükümler/Karayolları" başlığı altında "Ana yola cephesi olan tüm parsellerde, anayol dışında kalan yollardan cephe alan parsellerde ise; emsale dâhil inşaat alanı veya katlar alanı (KAKS) 5.000 m² den büyük olan yapılar için inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parsel yapılıcak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır." tanımlamasının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde, plan notları "Özel Hükümler/Yollar" başlığı altında "İnşaat yapım ruhsatı verilmeden önce 45m., 26 m., 21 m. ve 18 m.lik yollardan cephe alan parsellere yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır." şeklinde ilgi (b) Meclis Kararı ile tadilen düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notunun "İnşaat yapım ruhsatı verilmeden önce 45m., 26 m., 21 m. ve 18 m.lik yollardan cephe alan parsellere ve bu yollardan daha dar kesitli yollardan cephe alan parsellerde yer alan emsale dâhil inşaat alanı veya katlar alanı (KAKS) 5.000 m² den büyük olan yapılar için inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parsel yapılıcak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır." şeklinden düzenlenmesi uygun görülmektedir.

SONUÇ:

TEKLİF-34430660 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar arasında ölçek farklılığından kaynaklı düzenlemeler dışında 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve Plan Yapım Yönetmeliğine uygunluğu açısından;

- 1, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu maddelerdeki düzenlemeler, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarını etkileyici nitelik taşımamakta olup uygun bulunmaktadır.
- 2 nolu maddede bahsi geçen öneri "Park" alanı donatı alanlarını artırıcı nitelik taşıdığı için uygun görülmekle birlikte "Park" sembolünün plan paftası üzerine işlenmesi gerekmektedir.
- 9 numaralı maddede bahsi geçen TİCTK-1 alanlarına ilişkin plan notu, söz konusu fonksiyona ilişkin meri 1/5000 ölçekli plan notunun mahkeme kararı ile iptal edilmiş olması nedeni ile değerlendirilememektedir.
- 10, 11 ve 12 nolu maddelerde bahsi geçen plan notlarının yukarıda bahsi geçen hususlarda gerekli düzeltme ve düzenlemelerin yapılması,
- "B-Plan Yapım Yönetmeliği Açısından İncelenmesi" başlığı altında yapılan tespitler doğrultusunda; teklif uygulama imar planının "Gösterim" ve plan notu paftasının düzenlenmesi gerekmektedir" Denilerek.

İlgi (b) Meclis Kararı ile uygun bulunarak tarafımıza iletilen TEKLİF-34430660 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı Teklifi, yazımız ekinde iletilmekte olup, yazımız ve eklerinin yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda 3194 ve 5216 sayılı yasa ve ilgili yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: TEKLİF-34430660 PTN Numaralı 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiş olup;
Plan notlarının Özel Hükümler Başlığı altındaki 3.1.5 nolu plan notunda "...inşaat alanı haklarını..." ifadesinden sonra "ve konut ve ticaret fonksiyon oranını" ifadesinin eklenmesi, 3.1.6 nolu plan notunda "...imar hakkı..." ifadesinden sonra "...konut ve ticaret fonksiyon oranı değiştirilmeden" ifadesinin eklenmesi, 3.3. Belediye Hizmet Alanı başlıkları altında bulunan "...İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ..." ifadesinin iptal edilmesi ile
Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

Adnan Zeki BOSTANCI
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Mehmet YİĞİT
Başkan Vekili

Abdülناصر ŞİMŞEK
Raportör

Umut DURAK
Üye

Eyüp DURSUN
Üye

M. Sedat ÖZKAN
Üye

Erkan ERDOĞAN
Üye

Sebahattin ÖZTÜRK
Üye

İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, KARTAL MERKEZ UIP İNCELEME (12 ETAP)

1/1000 ÖLÇEKLİ KARTAL MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI ETAPLARI



S-1 ALT BÖLGE



S-2 ALT BÖLGE



S-3 ALT BÖLGE



S-4 ALT BÖLGE



S-5 ALT BÖLGE



S-6 ALT BÖLGE



S-7 ALT BÖLGE



S-8 ALT BÖLGE



S-9 ALT BÖLGE



S-10 ALT BÖLGE



S-11 ALT BÖLGE



S-12 ALT BÖLGE

TALEP

28.09.2015 onaylı Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na göre hazırlanan teklif 1/1000 Uygulama İmar Planı, Kartal Belediye Başkanlığı'nın 04.02.2021 tarihli 2021/13, 2021/14, 2021/15, 2021/16, 2021/17, 2021/18, 2021/19, 2021/20, 2021/21, 2021/22, 2021/23, 2021/24 sayılı meclis kararlarıyla alınan ve tarafımıza 02.06.2021 tarihinde 12 ayrı etap olarak iletilerek, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddesi ve yürürlükteki yasa ve yönetmelikler uyarınca gereği talep edilmektedir.

1/1000 ölçekli Kartal Merkez Alt Bölgelerin Uygulama İmar Planı teklifi, kurum ve kuruluş görüşleri, ilgili 3194 ve 5216 sayılı yasa ve yönetmelikler ile 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında incelenmiş ve değerlendirilmiştir.