

7/421

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

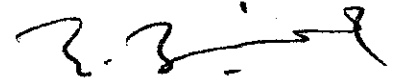
SAYI : B050MAH065000/4633
KONU: 7/421Yazılı soru önergesi

15/01/2008

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ: a)Başbakanlığın 12/11/2007 tarihli ve 4278 sayılı yazısı.
b) TBMM Başkanlığının 31/10/2007 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-920-7/421-957/2638 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Sayın Çetin SOYSAL'ın 7/421 sayılı yazılı soru önergesi ile ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınan bilgilere istinaden İstanbul Valiliğince gönderilen cevabi yazı ekte sunulmuştur.
Bilgilerinize arz ederim.


Beşir ATALAY
Bakan

EKİ:15

DAĞITIM :
Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlığa

T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Mahalli İdareler Müdürlüğü

Sayı :B054VLK4340700/610/ 5225

14.01.2008

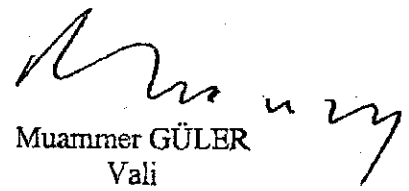
Konu :7/421 Esas Nolu Yazılı
Soru Önergesi

İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)

İlgi : 19.11.2007 tarih ve 002/27515 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Sayın Çetin SOYSAL'ın 7/421 esas nolu yazılı soru önergesinde yer alan iddialara ilişkin Sayın Bakanımızca verilecek cevaba esas olmak üzere İlimiz Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınan 11.01.2008 tarih ve 1521 sayılı yazı ve ekleri ilişikte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.


Muammer GÜLER
Vali

EK :
15 Adet

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri ve Kararlar Daire Başkanlığı Meclis Müdürlüğü

SAYI : M.34.0.İBB.0.10-33-252.031/İBB.1521

11/1/2008

KONU : Pendik İlçesi 99 pafta 845 ada

Green Park.

İSTANBUL VALİLİĞİNE
(İl Mahalli İdareler Müdürlüğü)

- İLGİ:** a) 16.10.2007 tarih ve 363 sayılı İst.Milletvekili Sayın Çetin SOYSAL'ın yazılı önergesi.
b) 19.11.2007 tarih ve 27515 sayılı İçişleri Bak.Mahalli İdareler yazısı.
c) 27.11.2007 tarih ve 49554 sayılı yazınız.
d) 11.12.2007 tarih ve 52967 sayılı yazınız.
e) 13.12.2007 tarih ve 20317 sayılı Planlama Müd.görüş yazısı.
f) 31.12.2007 tarih ve 1792 sayılı Valilik yazısı.

İlgi (a) yazıda İstanbul Milletvekili Sayın Çetin SOYSAL'ın Pendik Green Park ile ilgili yazılı soru önergesi gönderilmiştir. İlgi (b) ve (c) yazılarda ivedi olarak aşağıdaki sorulara cevap istenilmekte olup, ilgi (e) yazı ile Planlama Müd.görüşü belirtilmiştir. Konu ile ilgili meclis kararları İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.11.2007 tarih ve 2901 sayılı ve 14.12.2007 tarih ve 3157 sayılı kararları ile alınmıştır.

- 1-) İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne gönderilen ve Green Park Otelleri'nin tamamında özel indirimler sağlayan hediye kartların, aynı gün Büyükşehir Belediye Meclisi'nde 71 sıra numarasıyla görüşülecek olan Pendik'te ki plan tadilatıyla bir bağlantısı var mıdır?
- 2-) İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne kurye ile gönderilen indirimli kartlardan Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş'ın bilgisi var mıdır?
- 3-) Söz konusu kartlarla ilgili, olarak Belediye Meclisi'nde grubu bulunan grup başkan vekilleri bilgilendirilmiş midir?
- 4-) Gönderilen bu kartlar hangi belediye meclis üyeleri tarafından kabul edilmiştir?
- 5-) Parsel bazında yapılan değişiklik talepleriyle ilgili olarak Belediye Meclis üyelerine başka hediyeler gönderilmiştir?

Bu sorularda, "Pendik İlçesi Doğu Mah., 99 pafta.845 ada, 58(eski:53-1 5 parseller) parsel"de yapılan plan değişikliği ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne gönderildiği iddia edilen hediye kartlar hakkında cevap istenilmektedir.

Öncelikle belirtelim ki; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi, söz konusu parseldeki imar planı değişikliğini imar mevzuatına uygun olarak karara bağlamıştır. Şöyle ki;

Söz konusu parsel, 1997 - 2000 tarihli imar planında Emsal=0,75 yapılanma şartlarında konut+ticaret alanında; 2005 tarihli 1/1000 ölçekli imar planında da Ticaret alanında kalmakta ve Zemin kat H=5.50 Hmax=17.50 5 kat imarlı Termal Lokanta, otel gazino, sinema, tiyatro, özel sağlık, özel okul, idare binaları, çok katlı mağaza v.b. fonksiyonlarını içermektedir.

T.C.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri ve Kararlar Daire Başkanlığı Meclis Müdürlüğü

İstanbul'un turizm ile ilgili kararları doğrultusunda kongre merkezlerine, otellere ve turizm alanlarına ihtiyaç vardır. Zira İstanbul'un 2003 yılı itibariyle toplam turizmden aldığı pay 2,5 milyon turisttir. 2007 yılı itibariyle ise, 6,5 milyon civarındadır. Hedefimiz, bu rakamı 10 yıllık süre içerisinde 20 milyona çıkarmaktır. Bu bağlamda, turizm gelirinin sadece İstanbul için 40 milyar dolara ulaşabileceği düşünülmekte olup, talep eden girişimcilere yerin konumuna göre emsal 3'e kadar turizm+otel fonksiyonu verilmektedir. Verilmeye de devam edilecektir.

Bu sebeple, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda E=2.2 yapılanma şartıyla otel ve kongre merkezi olan alana İBB meclisince, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda da E=2.2 yapılanma şartıyla 14.12.2007 tarihinde otel ve kongre merkezi fonksiyonu verilmiştir.

Görüldüğü üzere, söz konusu parseldeki imar planı değişikliği ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne gönderildiği iddia edilen indirim kartı Gren Park yetkililerinden elde edilen bilgiye göre sadece Meclis Üyelerine değil 5.000 civarı kişiye ulaştırılmıştır. Kartlar özel bir dağıtım firması olan ZIP Dağıtım Araştırma ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd.Şti. firması ile; özellikle Marmara Bölgesi'ndeki ticaret ve sanayi odaları, borsalar, sendikalar, üniversiteler, milletvekilleri, il genel meclis üyeleri, tüm belediyeler, esnaf örgütleri, önemli kurumlar, barolar, otellerimiz ile iş yapan firmalar ve şirketlerin sahip ve yöneticilerine de gönderilmiştir.

Ayrıca, iddia edilen indirim kartları hakkında hem Büyükşehir Belediye Başkanı'nın hem de Belediye Meclisi'nde grubu bulunan grup başkan vekillerinin bilgileri olmadığı gibi; belediye meclis üyeleri tarafından alınıp alınmadığı da bilinmemektedir. Parselle ilgili değişiklik yapılırken sadece kanun kamu yararı esas alınmıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Kadir TOPBAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

EK:

1 adet Planlama Müd.görüş yazısı

2 adet Meclis Kararı

İl Mahalli İdareler Müd.
Vali Yardımcısı

11 Ocak 2008

R. KAROL

11 Ocak 2008

T.C.	
İSTANBUL VALİLİĞİ	
İL MAHALİ İDARELER MÜDÜRLÜĞÜ	
MÜHÜR	8
YERİ	610(07)
- Tano -	



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
Planlama Müdürlüğü

http://www.ibb.gov.tr

13/12/2007

Sayı : M.34.0.İBB.0.13.41.310.01.04.01/2007-20317
Konu : Pendik İlçesi Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada,
58(eski:53-15 parseller) parseldeki Green Park hk.

MECLİS MÜDÜRLÜĞÜ'NE

- İLGİ: (a) İstanbul Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'nün 27.11.2007 gün, B054
VLK4340700/610/49554 sayılı yazısı ve eki Çetin Soysal imzalı önerge örn.
(b) İlgilisinin 22.12.2006 Pl. gün, 2006/4422 Pl. sayılı dilekçesi ve ekleri.
(c) 08.02.2007 gün, 2006/4422 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisine yazımız.
(d) Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2007 gün, 2007/784 sayılı kararı.
(e) Pendik Belediye Başkanlığı-Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 07.09.2007 gün, 2007/4651-
96064 sayılı yazısı ve eki Pendik Belediye Meclisinin 06.09.2007 gün, 131 sayılı kararı.
(f) 07.09.2007 gün, 2007/16237 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisine yazımız.

İstanbul Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile, yazı ekinde iletilen ve Pendik ilçesi, Doğu Mahallesi 99 pafta, 845 ada, 58 parsel hakkında İstanbul Milletvekili Çetin Soysal tarafından verilen önergede yer alan soruların ivedi olarak cevaplandırılması istenilmektedir.

Pendik ilçesi, Doğu Mahallesi 99 pafta, 845 ada, 58 parsel, 5.12.1997-14.04.2000 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Pendik Nazım İmar Planlarında E:0.75 yapılarına koşulunda konut+ticaret alanında, 23.09.2005 tarihli 1/1000 ölçekli planda da ticaret alanında kalmakta, parsel üzerine; "89 pafta, 845 ada, 15 ve 53 parselde; TAKS:0,25, KAKS:0.75, Zemin kat 5.50 m. Hmax:17.50m. 5 kat Belediyeden onanlı avan projeye göre uygulama yapılacaktır." notu ile söz konusu planda; "Yönetici Merkez-Ticaret (2.derece Merkezler Mahalle merkezleri dahil) bu bölgelerde Terminal, açık ve kapalı otoparklar, lokanta, otel, gazino, sinema, tiyatro, özel sağlık kurumları, özel okullar, bürolar, idare binaları, çok katlı mağazalar v.b. fonksiyonlardaki yapılar bulunur.-Ticaret bölgelerinde ifraz hattı parsel sınırındır. -Ticaret alanları açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir. -Ticaret + Konut bölgelerinde zemin katın tamamı ticaret olmak üzere istenildiği takdirde üst katlarda ticaret yapılabilir." notu bulunmakta iken; Pendik İlçesi, Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada, 58 parsel ile ilgili (b) dilekçe ekinde iletilen 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi, ilgi (e) Başkanlık Katına yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, ilgi (d) Meclis kararı ile tadilen uygun bulunmuş olup, 1/5000 ölçekli plan paftaları Büyükşehir Belediye Başkanınca 15.07.2007 tarihinde aynen onanarak 15.07.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli tadilat planı ile 58 no'lu parsel Emax:2.20 yapılanmada R Lejanti ile "Kongre Merkezi, Otel Turizm Alanı"na alınmıştır.

Söz konusu parselin "Kongre Merkezi, Otel, Turizm" alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi ise ilgi (e) yazı eki İlçe Meclis kararı ile uygun bulunarak ilgi (e) yazı ile gereği için Başkanlığımıza iletilmiş, ilgi (f) yazımız ekinde Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup henüz Müdürlüğümüze dönüşü olmamıştır.

İlgi (a) yazı eki önergenin gereğinin tarafınızca yapılması hususu arz olunur.

EK : İlgi (a) yazı ve eki örn.

Engin YETKİN
Planlama Müdürü

Mustafa ERDOĞAN
Meclis Müdürü

T.C.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 14.12.2007

Meclis Karar No : 3157

TEKLİFİN ÖZÜ: Pendik İlçesi Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada, 58 (eski: 53-15 parseller) parseldeki Green Park bk.

"RAPOR :

KONUNUN ÖZÜ: Pendik İlçesi Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada, 58 (eski: 53-15 parseller) parseldeki Green Park bk.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğü'nün 07/ 09/2007 gün ve 16237 sayılı yazısında;

TALEP:

Pendik ilçesi, Doğu Mahallesi 99 pafta, 845 ada, 58 parselin "Kongre Merkezi, Otel, Turizm alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgi Pendik Belediye Başkanlığı-Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 07.09.2007 gün, 2007/4651-96064 sayılı yazısı ve eki Pendik Belediye Meclisinin 06.09.2007 gün, 131 sayılı İlçe Meclis kararı ile uygun bulunarak gereği için Başkanlığımıza iletilmiştir.

TEKLİFİN EVVELİYATI:

Pendik İlçesi, Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada, 58 parsel ile ilişkin 22.12.2006 Pl. gün, 2006/4422 Pl. sayılı dilekçe ekinde iletilen 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgi Başkanlık Katma yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, ilgi 16.03.2007 gün, 2007 /784 sayılı Meclis kararı ile tadilen uygun bulunmuştur.

Ancak söz konusu parsel 1. Derece Arkeolojik Sit alanı komşuluğunda olduğundan, ayrıca tapu bilgisinde de sit şerhi bulunduğundan ilgi 16.03.2007 gün, 2007 /784 sayılı Meclis Kararı eki 1/5000 ölçekli paftalar ilgi İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne 02.05.2007 gün, M.../2007-5703 sayılı sayılı yazımız ile ilgili Koruma Kuruluna iletilmiş, Kurulun ilgi 06.07.2007 gün, B.../0720/874 sayılı yazısı ve eki kararda parsel verilecek 1. derece arkeolojik sit şerhinin terkin edilmesine karar verildiği, 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin Kurullarınca yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı ifade edilmiş olup, 1/5000 ölçekli plan paftaları Büyükşehir Belediye Başkanınca 15.07.2007 tarihinde aynen onanarak ilgi yazımızla dağıtımı yapılmıştır. Pendik İlçesi, Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada, 58 parsel ile ilişkin 15.07.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 03.08.2007-03.09.2007 tarihleri arasında Harita Müdürlüğünce askıya çıkarılmış ,Yazı İşleri Müdürlüğü 03.09.2007 gün , Pl. 2007/16014 sayılı bir adet itiraz dilekçesi bulunmakta olup itiraz Meclise iletilmektedir.

MÜLKİYET:

Pendik İlçesi, Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada, 58 parselin dosyasında bulunan 1/5000 teklife ilişkin belgelerinde Pendik kaymakamlığı-Tapu Sicil Müdürlüğünce hazırlanmış olan 19.10.2005 tarihli tapu senedi ve ilgisinin dilekçesine derkenar olarak cevap verilen Pendik kaymakamlığı-Tapu Sicil Müdürlüğünün 26.4.2006 günlü yazısında 24469.15m2 miktarlı 58 parselin tamamının Yeşilyurt inşaat ve Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

İLÇE MECLİS KARARI:

İlçe Plan ve Proje Müdürlüğü görüşü:

"Büyükşehir Belediye Başkanınca 15.07.2007 tarihinde onanmış olan 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda Pendik İlçesi, Doğu Mah. 99 pafta, 845 ada, 58 parsel, Rumuzlu emsal 2.2 H max:41 m. yapılaşma koşullu. Kongre Merkezi, Otel, Turizm Alanı olarak plan değişikliği yapılması müdürlüğümüzce uygun görülmüştür."

İmar Komisyonu görüşü:

"...Pendik İlçesi, Doğu Mah. 99 pafta, 845 ada, 58 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli plan teklifi Müdürlüğünden geldiği bilgi paftasındaki şekliyle oy çokluğuyla komisyonumuzca uygun görülmüştür."

İlçe Belediye Meclisi Kararı:

"...Pendik Doğu Mah. 99 Pafta, 845 ada, 58 parsel ile ilgili İmar Komisyonunun 2007/33 sayılı Raporunun Komisyonundan geldiği şekli ile kabulü..." denilmektedir.

MERİ PLANDAKİ DURUM:

Söz konusu parsel 2.12.1997-11.04.2000 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Pendik Nazım İmar Planlarında 1:0.75 yapılaşma koşullarında konut-ticaret alanında, 23.09.2005 tarihli 1/1000 ölçekli planlarda söz konusu parsel ticaret alanında kalmakta, parsel üzerine 789 pafta, 845 ada, 15 ve 53 parselde,

Aşu Gıbın

Mustafa...

Meclis Müdürü

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 14.12.2007

Meclis Karar No : 3157

TAKS:0,25, KAKS:0,25 Zemin kat : 50 m. Hmax:17,50m. 5 kat Belediyeden onanlı avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Notu ile söz konusu planda; "Yönetici Merkez-Ticaret (2.derece Merkezler Mahalle merkezleri dahil) Bu bölgelerde Terminal, açık ve kapalı otoparklar, lokanta, otel, gazino, sinema, tiyatro, özel sağlık kurumları, özel okullar, bürolar, idare binaları, çok katlı mağazalar v.b. fonksiyonlardaki yapılar bulunur. -Ticaret bölgelerinde ifraz hatı parsel sınırındır. -Ticaret alanları açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir. -Ticaret + Konut bölgelerinde zemin katın tamamı ticaret olmak üzere istenildiği takdirde üst katlar da ticaret yapılabilir." Notu bulunmakta iken 15.07.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli tadilat planı ile 58 no Tu parsel Emax:2,20 yapılanmada R Lejanti ile "Kongre Merkezi, Otel Turizm Alanı"na alınarak;

- 1) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 2) Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanacak ve raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3) Deprem yönetmeliği, Otopark yönetmeliği, Afet Yönetmeliği, Sığınak yönetmeliği vb. ilgili yönetmelik esaslarına uyulacaktır.
- 4) Planlama sahası Kongre Merkezi, Otel, Turizm alanı olarak planlanmıştır.
- 5) E max=2,20
- 6) Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje İlçe Bel. onaylanacaktır.
- 7) Zemin ve bodrum kat yükseklikleri, avan projede belirtilen fonksiyonlara uygun olarak mimari projede belirlenecektir. 1.Bodrum ve zemin katta max.kat yüksekliği 6,80m. 2. ve 3. bodrum katlar ile diğer tüm normal kat yükseklikleri max.3,80m. olabilecektir.
- 8) $\pm 0,00$ kotu İmar yolunun en yüksek noktasından alınacaktır.
- 9) Bina yüksekliği $\pm 0,00$ kotundan Zemin+9 Normal kat (6,80m.)+9x3,80m=41,00) üzerinden hesaplanmak suretiyle Hmax=41 m. olabilecektir.
- 10) Bina max Zemin kat ve 9 normal kattan oluşabilir. Kat yüksekliklerinden tasarruf etmek suretiyle ilave kat veya katlar elde edilemez. Verilen iç yükseklikler; taşıyıcı açıklıklarının fazla olabileceği ve iklimlendirme konforu sağlamak amacıyla geçirilecek havalandırma kanalları hesaba katılarak verilmiş max. değerlerdir.
- 11)Yapılaşma nizamı R rumuzuyla ifade edilmiş olup, bu alanda; ayrık blok, nokta blok, sıra evler, teras evler, ikiz, üçüz, bitişik nizam çözümleri yapılabilir.
- 12) Parsel sınırı içinde bir veya birden fazla bodrum kat yapılabilir. Bu alanlarda Kongre ve Turistik amaçlı kullanılm söz konusu olduğundan bodrum katlarda konaklama hariç, her türlü spor, eğlence, dinlenme, kapalı havuz, balo-konferans-sergi salonları, alışveriş üniteleri, sağlık merkezleri gibi aktivitelerle izin verilir ve bu alanlar iskan edilebilir. Bu alanlar $\pm 0,00$ katının altında olduğu takdirde emsal hesaplarına dahil edilmeyecektir.
- 13) Bahçe içinde ve Normal kat kontürü dışında kalan teraslarda yapılacak açık havuz, sökülüp takılabilir güneş kesici yapısal (strüktürel) elemanlar emsal hesabına dahil edilmeyecektir.
- 14) Çatı eğimi, çatı formu serbest olup, oluşan çatı piyesleri iskan edilebilir ve emsal hesaplarına dahil edilmeyecektir. Bunun yanı sıra bu hacimlerde iç yüksekliklerde istenen esneklik proje öngörüsüne göre sağlanabilir.
- 15) 2.Bodrum katta çamaşhane, depolar, kazan daireleri, tesisat katı, mutfak, personel ofisleri otopark gibi hacimler yer alabilir.
- 16) Emsal hesabına giren her 100 m2. alan için bir kapalı otopark yapılacaktır.
- 17) Belirtilmeyen hususlarda mer'î plan hükümleri ve ilgili yönetmelikler geçerlidir" plan notları bulunmaktadır.

MEVCUT DURUM

İlgi yazı eki 1/1000 ölçekli teklif plan dosyasında mevcut durumu çevresiyle tanımlayabilecek fotoğraflar bulunmamakta olup, dosyasında arsanın boş halinin fotoğraflarının olduğu ancak 1/5000 ölçekli ilgi sayılı teklif incelenirken İstanbul Valiliği-II Mahalli İdareler Müdürlüğü'nün 01.12.2006 gün. B... 16(06)16142 sayılı yazısı ekindeki Pendik Belediye Başkanlığına düzenlenen 27.7.2006 günlü yapı ruhsatına göre 58 parselde yapı yol kotu altı kat sayılı 1. yapının yapı kotu üstü katsayısı 5 olmak üzere yapının toplam kat sayısının 10 kat sayısına çıkarılarak 10 kat yapı ruhsatı verildiği yerinde yapılan incelemede ise yapı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 14.12.2007

Meclis Karar No : 3157

cephesinden bakıldığında arazinin hafif meyilli olduğu, 3 gömülü bodrum ile ana katların 4 kattan oluştuğu ve üst katın inşaatının devam için filizlerin bırakıldığı görülmüştür.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 10.08.2007 gün.M. 3795-103726-2892 sayılı yazısında :

İlgi talep kapsamında oluşturulan Müdürlük görüşümüz mevcut durum ve bölgesel ulaşım sistemi ve mer'i plan durumunun değerlendirilmesi başlıkları altında gerçekleştirilen incelemeler neticesinde hazırlanan ulaşım görüşü; parsellerin cepheli olduğu yol ve bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin belirlenmesini kapsamaktadır.

Bu doğrultuda söz konusu parseller ve yakın çevresine ait yapılan inceleme ve tetkikler aşağıdaki gibidir:

- Söz konusu alan; Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 99 pafta, 845 ada, 58 parsel alanını kapsamakta olup, bahse konu parselin alanı 24.469 m2 dir.
- Teklif 58 sayılı parsel alanının güneybatısında ana arter yol olan Sahil Yolu Caddesi, kuzeydoğusunda ise mevcut raylı sistem hattı yer almaktadır.
- 16/03/2007 tarih ve 784 sayılı İBB Meclisi Kararıyla; Emaks: 2.20 yapılaşman Kongre Merkezi Otel ve Turizm Alanında kalmaktadır.
- 23/09/2005 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; E: 0.75 Hmaks: 17.50m yapılaşmalı Ticaret Alanında kalmaktadır.
- Bahse konu 1/1.000 plan değişiklik teklifi ile 1/5000 plan uygun olarak Emaks: 2.20 Hmaks: 41 m yapılaşmalı Kongre Merkezi Otel ve Turizm Alanı'na alınmıştır.
- Teklife ait plan notları arasında, "1/1000 ölçekli plan onaylanmadan uygulama, yapılamaz....

Yapılaşma nizamı R nizamıyla ifade edilmiş olup bu alanda ayrik, blok, nokta blok, sıra evler, teras evler, ikiz, üçüz, bitişik nizam çözümleri yapılabilir.... Bodrum katlarda konaklama hariç her türlü spor eğlence, dinlenme, kapalı havuz, bato, konferans, sergi salonları, alış-veriş üniteleri, sağlık merkezleri gibi aktivitelere izin verilir ve bu alanlar iskan edilebilir.... Emsal hesabına giren her 100 m2 alan için bir kapalı otopark yapılacaktır...." denilmektedir.

KARAR:

• Bahse konu teklifte gerekli olan otopark ihtiyacının, bölgesel ulaşım sistemi ve trafik sirkülasyonunu olumsuz yönden etkilememesi için İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda otopark yeri 58 sayılı parsel alanı içerisinde ayrılmalıdır.

• Söz konusu alana araç giriş-çıkışları parselin kuzeydoğusundaki Ankara Caddesi üzerinden sağlanacak olup, ruhsat aşamasında giriş-çıkış ve otopark alanına ilişkin olarak UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu) Kararı alınacaktır.

• Bahse konu olan 1/1.000 ölçekli plan teklifi, 1/5.000 ölçekli mer' i Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanmış olup, yukarıda belirtilen koşulların sağlanması şartıyla Müdürlüğümüzce uygun bulunmuştur.

Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 99 pafta, 845 ada, 58 parsel ile ilişkin olarak E: 0.75 Hmaks: 17.50m yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" olan lejanının mer'i 1/5.000 plan doğrultusunda Emaks: 2.20 Hmaks: 41m yapılaşma koşullu "Kongre-Merkezi Otel Turizm Alanı'na alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli teklif, yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartı ile bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur...." denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 07.08.2006 gün, 310.314 11861-15895-90244 sayılı yazısında:

"Bahse konu plan sahasına ait idaremizin altyapı ile ilgili görüşü aşağıda sıralanmıştır.

1) Söz konusu plan sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzası dışında kalmakta olup, plan sahası dahilindeki mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerini gösterir paftalar yazımız ekinde gönderilmektedir.

2) İdaremize ait her türlü mevcut ve planlanan tesislerimiz ile is sonu projesi ayrıca tamamlanmış ulaşımın, İSKİ'de kayıtlı bulunmayan Belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri ayrıca korunmalıdır.

Mustafa ERDOĞAN

Meclis Müdürü

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 14.12.2007

Meclis Karar No : 3157

3) Ana Isale hatlarımız ve kollektörlerimiz dışındaki yeri değışecek mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerimizin bulunması halinde, bedelleri karşılanmalı ve ne şekilde deplase edileceğine dair tarafımızca yapılacak uygulama projelerinin idaremize tasdik ettirilmesi ve projeler hazırlanmadan önce idaremenizle mütahhakat sağlanması gerekmektedir.

4) Ankara Caddesi ile Marmara Denizi arasında ve bahsi geçen bölgede bulunan 0500 MBB atıksu, 03600 BA Pendik, Iuzlu atıksu kollektörü ve 01600 BA yağmursuyu hatının bulunduğu güzergah ile savak hatımızın (5A01000 BA) geçtiğı güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır.

5) Atıksu Kollektör ve Tünel güzergahı boyunca min. 5 metre genişliğindeki koridora ağaç dikilmemelidir.

6) Atıksu kollektör menhollerinin kapakları can ve mal güvenliği açısından kesinlikle yerlerinden oynatılmamak, Kanalizasyon kontrol bacası kapaklarının üzeri toprak vs. ile kesinlikle kapatılmamalıdır.

7) Atıksu kollektörlerinin her menholüne iş makinesi veya kombine araçla her mevsimde ulaşabilecek kalitede ve ölçüde yollar inşa edilmelidir.

8) İmar planında mevcut ve planlanan içmesuyu borularımızın geçtiğı yol güzergahlarının 0600 mm - 01000 mm arası çaplar için min. 10.00 m., 01000 - 01600 mm arası çaplar için min. 15.00 m., 01600 mm - 02200 mm arası çaplar için min. 20.00 m. olacak şekilde planlanan düzenlenmesi gerekmektedir.

9) Mevcut ve planlanan içmesuyu, atıksu hatlarımızı gösteren 1/1000 ölçekli paftalar yazımız ekinde gönderilmekte olup, bu hatlarımız geçtiğı güzergahlar uygulama imar planlarında imar yolu olarak korunmalıdır.

10) Uygulama esnasında ilgili Şube Müdürlüğü ve Su isale ve Dağıtım Daire Başkanlığından gözetimci eleman nezaretinde çalışma yapılmalıdır.

11) İSKİ'nin görüşleri alınmadan hazırlanan imar planları ile herhangi bir imar yönetmeliğı ya da yerel plan yapılmamalıdır.

Söz konusu imar planı yukarıdaki şartlarla hazırlandıktan sonra görüş alınmak üzere 4 takım halinde idaremize gönderilmesi ve nihai görüşü alınmadan uygulamaya geçilmemesi gerekmektedir" denilmektedir.

Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'nün 02.05.2006 gün, 12734.../GEN20030-566 sayılı yazısında :

" Söz konusu alan, Pendik Belediyesi tarafından hazırlatılıp, Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan İmar Planlarına Esas 1/1000 ölçekli Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk çalışmalarında Dİ-YU (Dolaylı Formasyonu-Yerleşime Uygun Alan)'da bir kısımda YD-ÖA (Yapay Dolgu-Yerleşime Önemli Alanları)'da kalmaktadır. Bu çalışmaları açıklama raporunda YU alanlarında uygulama sırasında bu birimlerin sınırlarını yapı temelleri homojen sertlikte kaya ortamına oturtulması gerektiğı, YD-ÖA Alanlarının kalınlıkları genel olarak 3,5-6,0 m arasında değışen, nadiren 10 m' ye ulaşan, kontrolsüz, heterojen dolgu alanları olduğı, dolguların mevcut nitelikleri nedeniyle taşıyıcı zemin olarak kabul edilemeyeceğı, bu nedenle bu birimin yapılaşma öncesi hafriyat edilerek temellerin doğal zemine oturtulması veya dolguların kazıklarla geçilerek yapıların kazıldı temel sistemi ile inşa edilmesi gerektiğı, dolguların hafriyat edilmesi esnasında yapılaşma olan parsel ve komşu parsellerde güvenliğin sağlanmasına yönelik her türlü önlem alınması gerektiğı (ikta sistemleri, şev yuturma, kademelendirme, drenaj, vb.), ve bu alanda her türlü önlem için projelendirilmenin parsel bazlı sondajlı zemin etütlerinde titizlikle yapılacak çalışmalar sonucu yapılmasının uygun olacağı belirtilmiştir "denilmektedir.

DEĞERLENDİRME - SONUÇ :

İlgi Pendik Belediye Başkanlığı-Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 07.09.2007 gün, 2007/4651-96064 sayılı yazısı ve eki Pendik Belediye Meclisinin 06.09.2007 gün, 131 sayılı meclis kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli plan tadilatı ile 58 parsel Emaks: 2.20 yapılaşma koşullu Kongre Merkezi Otel ve Turizm Alanı'na alınarak;

1) 1/1 000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

2) Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanacak ve raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

ASLI GİZLİ

Meclis Müdürü

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 14.12.2007

Meclis Karar No : 3157

3) Deprem yönetmeliği, Otopark yönetmeliği, Afet yönetmeliği, Sığmak yönetmeliği vb. ilgili yönetmelik esaslarını uygulanacaktır.

4) Planlama sahası Kongre Merkezi, Otel, Turizm alanı olarak planlanmıştır.

5) E max. 2.00

6) Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje üçe bel. onaylanacaktır.

7) Zemin ve bodrum kat yükseklikleri, avan projede belirtilen fonksiyonlara uygun olarak mimari projede belirlenecektir. 1. Bodrum ve zemin katta max. kat yüksekliği 6.80 m. 2. ve 3. Bodrum katlar ile diğer tüm normal kat yükseklikleri max. 3.80 m. olabilecektir.

8) ± 0.00 kotu marj yolunun en yüksek noktasından alınacaktır.

9) Bina yüksekliği ± 0.00 kotundan Zemin + 9 Normal kat (6.80 m. $\times$ 9 x 3.80 m = 41.00) üzerinden hesaplanmak suretiyle Hmax. = 41 m. olabilecektir.

10) Bina max. Zemin kat ve 9 Normal kattan oluşabilir. Kat yüksekliklerinden tasarruf etmek suretiyle ilave kat veya katlar elde edilemez. Verilen iç yükseklikler; taşıyıcı geçirilecek havalandırma kanalları hesaba katılarak verilmiş max. değerlerdir.

11) Yapılaşma nizamı R rumuzuyla ifade edilmiş olup bu alanda; ayrık, blok, nokta blok, sıra evler, teras evler, ikiz, üçüz, bitişik nizam çözümleri yapılabilir.

12) Parsel sınırı içinde" bir veya birden fazla bodrum kat yapılabilir. Bu alanlarda Kongre ve Turistik amaçlı kullanım söz konusu olduğundan bodrum katlarda konaklama hariç, her türlü spor, eğlence, dinlenme, kapalı havuz, Balo - Konferans - Sergi Salonları, alışveriş üniteleri, sağlık merkezleri gibi aktivitelere izin verilir ve bu alanlar iskan edilebilir. Bu alanlar ± 0.00 korunun altında olduğu takdirde emsal hesaplama dahil edilmeyecektir.

13) Bahçe içinde ve Normal kat kontum dışında kalan teraslarda yapılacak açık havuz, sökülüp takılabilir güneş kesici yapısal (strüktürel) elemanlar emsal hesabına dahil edilmeyecektir.

14) Çatı eğimi, çatı formu serbest olup oluşan çatı piyesleri iskan edilebilir ve emsal hesaplarına dahil edilmeyecektir. Bunun yanı sıra bu hacimlerde iç yüksekliklerde istenen esneklik proje öngörüsüne göre sağlanabilir.

15) 2. Bodrum katta çamaşırhane, depolar, kazan daireleri, tesisat katı, mutfak, personel ofisleri otopark gibi hacimler yer alabilir.

16) Emsal hesabına giren her 100 m² alan için bir kapalı otopark yapılacaktır.

17) Belirtilmeyen hususlarda metri plan hükümleri ve ilgili yönetmelikler geçerlidir..." Plan notları önerildiği;

Önerilen plan notları yönetmelik kapsamında incelendiğinde;

-12. maddede: "parsel sınırı içinde bir veya birden fazla bodrum kat yapılabilir. Bu alanlarda kongre ve Turistik amaçlı kullanım söz konusu olduğundan bodrum katlarda konaklama hariç her türlü spor, eğlence, dinlenme, kapalı havuz, balo, konferans, sergi salonları, alışveriş üniteleri, sağlık merkezleri gibi aktivitelere izin verilir ve bu alanlar iskan edilebilir. Bu alanlar ± 0.00 kotunun altında olduğu takdirde emsal hesaplarına dahil edilemeyecektir." Denildiği ancak İstanbul İmar Yönetmeliğinin;

-2.04.7. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (EMSAL) maddesinde; "Yapının bütün katlardaki alanları toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar Alanı (KA) bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık kapalı çıkıntılar dahil kullanılabilen bütün katların katlar alanına dahil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturma, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılar." Denildiği. Katlar Alanı hesabına dahil edilmeyen alanların açıklandığı. "Bu maddede sayılan alanlar dışında, bir yapının avan ve uygulama projelerinde her ne nam ve suretle olursa olsun önerilen her şey katlar alanı hesabına dahil edilir." Denildiği görülmüştür. Ancak 12. maddede belirtilen bazı fonksiyonların emsale dahil edilmemesi yönetmeliğin bu maddesine aykırı bulunmaktadır.

Bodrum katları dışındır.

-6.09.1 maddesinde "KAKS (emsal) verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir" denildiği.

Mustafa ERDOĞAN

Meclis Müdürü

ASLI GÖZÜK

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 14.12.2007

Meclis Karar No : 3157

-14.maddede çatı eğimi, çatı formu serbest olup, oluşan çatı piyesleri iskan edilebilir ve emsal hesaplarına dahil edilmeyecektir. Bunun yanı sıra bu hacimlerde iç yüksekliklerde istenen esneklik proje öngörüsüne göre sağlanabilir" denildiği, ancak yönetmeliğin Çatılar, saçıklar ve dış görünüm maddesine ilişkin;

-7.02.1 Çatı Eğimi maddesinde, "Çatı yüzeylerinin meyili %45'i geçemez" denildiği görülmüştür.

-7.02.2 Çatı Arasını Kullanma maddesinde de "Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle ilgili piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşuluyla, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum piyes ölçülerini sağlamak şartı ile yapılabilir." Denildiği teklife ilişkin yukarıda açıklanan plan notları ile bodrum katlar ve çatı aralarında emsale dahil olmayan alanlar önerildiği, bu alanların fonksiyon olarak imar yönetmeliğine aykırı olduğu ve notlarla bodrum katlarda ve çatıda emsale dahil edilmeyecek alanların alan olarak ölçülmesinin net olarak ifade edilmediği bundan dolayı 2.20 emsale ek olarak ne kadar yoğunluk artışı getireceği hesaplanamamakla birlikte zaten yüksek olarak önerilen 2.20 emsalin çok daha üstüne çıkılacağı görülmüştür.

İstanbul 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 03.02.2000 gün ve 5494 sayılı kararında (daha önceki teklife ilişkin) Eski:53-15 parseller-Yeni:58 parsel için hazırlanan yapılaşma ile ilgili öneri planının Kurulda değerlendirilebilmesi için arsa bütününde mevcut doğal dokuyu ve çevre yapılaşmaları gözeterek maket çalışması ile avan proje önerilerinin (kesit-cephe-silüetlerle) ağaç revize planının getirilmesine karar verilmiştir." Denilmekte olup, teklif plana ilişkin Koruma Kurulunun görüşünün olmadığı ve herhangi bir ağaç revizyonunun da dosyada bulunmadığı görülmekle birlikte, Kurulun ilgi yazısı ve eki kararda parsel veriliş 1. derece arkeolojik sit şerhinin terkin edilmesine karar verildiği, 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin Kurullarınca yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı ifade edilmiştir.

58 sayılı parselin kıyı kenar hattının gerisinde sahil şeridinde kalan kısmını kapsayan ilgi yazı eki teklif planın sahil şeridinde kısmi yapılaşmanın tamamlanmış olması da dikkate alınarak 58 parselde kıyı kenar hattından itibaren kara yönünde en az 10m. genişliğindeki alanda kıyı kanununa aykırı fonksiyon yer almaması ve 3621/3830 sayılı Kıyı Kanununun Ek (1/7/1992-3830/2md) gereği 10m.'lik yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanların yaya yolu, gezinti, dinlenme seyir ve rekreatif amaçla kullanılması gerekmekte olduğu halde teklif ile kıyı yasasına aykırı fonksiyon önerildiği, ayrıca 23.09.2005 tasdik tarihli planda ticaret alanında kalan parselin güneybatısındaki dolgu alanında kalan alanında düzenlenmesi gerektiği ancak bu alanda düzenleme yetkisinin Bakanlık yetkisinde olduğu görülmüştür.

Teklif 23.09.2005 tarihli 1/1000 ölçekli plana göre incelendiğinde; önerilen 2.20 emsalin, 1/1000 ölçekli plan emsali olan 0.75 emsale göre üç kattan fazla artış getirdiği, önerilen plan notları ile de 2.20 emsalin üzerine daha ne kadar ilave yapılaşma getirebileceğinin hesaplanmadığı ve bu notlar ile emsalin önerilen 2.20 emsalin çok çok üzerinde olacağı, parselin hemen bitişiğindeki alanlarda ise emsalin 0.30 olduğu ve talep edilen yapılaşmanın çevre yapılaşmaların çok üstünde olduğu, parselin bir kısmı sahil şeridinde olduğundan yürürlükteki kıyı yasasına aykırı fonksiyonlar önerildiği ve sahil şeridinde bu kadar yoğun ve yüksek bir yapının bulunmasının silüeti bozduğu, bu nedenle teklifin çevreye göre çok fazla yoğunluk artışı ve fonksiyon değişikliği getirdiği, çevreye emsal teşkil edici ve plan bütünlüğünü bozucu, plan yapım ilkelerine ve mevcut yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu görülmekle birlikte 15.07.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli planda 58 parselin 2.20 emsallli Kongre Merkezi Otel ve Turizm alanına alındığı ve teklifin 15.07.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlandığı görülmüştür.

Ancak ilgi yazı eki 1/1000 ölçekli teklifin; söz konusu 1/5000 ölçekli plana ilgi dilekçe ile yapılan ve 2007/16014 sayılı Başkanlık Kararı yazısı ile meclise iletilmekte olan itirazın sonucuna göre değerlendirilmesi Müdürlüğümüz gözetilmiştir." Denilerek.

İlgi Pendik Belediye Başkanlığı-Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 07.09.2007 gün.2007/4651-96064 sayılı yazısı ve eki Pendik Belediye Meclisinin 06.09.2007 gün.131 sayılı İlçe Meclis Kararı ve eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi ekte olup, yazımız ekinde iletilmekte olan teklifin ilgi Başkanlık kararı, gereği, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14.maddelerine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

6 ASLİ GİZLİ

Mustafa ERZURUM

Meclis Müdürü

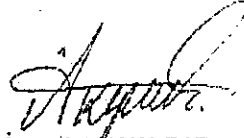
T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

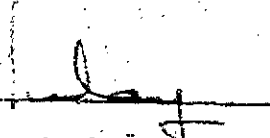
Karar Tarihi : 14.12.2007

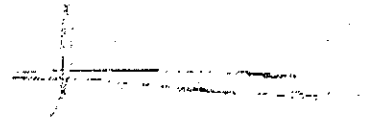
Meclis Karar No : 3157

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Petrol, Doğu Mah., 99 parça, 845 ada, 58 (eski: 53-15) parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup Komisyonca uygun görülmüştür. Meclisinizin Onayına Arz Olunur."

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 5 inci Seçim Dönemi 4 inci Toplantı Yılı, ARALIK AYI TOPLANTILARININ 14 ARALIK 2007 tarihli 5 inci birleşiminde okunarak; raporun aynen ve Oyçokluğu ile kabulü kararlaştırılmıştır.


İsmail AKYILDIZ
Divan Katibi


Tülay ERÜNSAL
Divan Katibi


Ahmet SELAMET
Meclis 1 inci Başkan Vekili

GÖRÜLDÜ

Kadir TOPBAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

18 ARK 2007

Mustafa ERDOĞAN
Meclis Müdürü

ASL GİZLİ

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 30.11.2007

Meclis Karar No : 2901

TEKLİFİN ÖZÜ : Pendik İlçesi Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada, 58 (eski:53-15 parseller) parseldeki Green Park hk.

"RAPOR :

KONUNUN ÖZÜ : Pendik İlçesi Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada,58 (eski:53-15 parseller) parseldeki Green Park hk.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğü'nün 10/ 9/2007 gün ve 16014 sayılı yazısında,"

TALEP:

İlgi Yazı İşleri 03.09.2007 gün, 2007/16014 Pl. Sayılı dilekçe ile askı süreci içerisinde 15.07.2007 tarihinde onaylanan Pendik İlçesi, Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada, 58 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli tadilat planına itiraz edilmiştir.

TEKLİFİN EVVELİYATI:

Pendik İlçesi, Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada, 58 parsel ile ilişkin 22.12.2006 Pl. gün, 2006/4422 Pl. sayılı dilekçe ekinde iletilen 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi ilgi 08.02.2007 gün, 2006/4422 sayılı Başkanlık Katma yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş, ilgi 16.03.2007 gün,2007 /784 sayılı Meclis kararı ile tadilen uygun bulunmuş olup ,1/5000 ölçekli plan paftaları Büyükşehir Belediye Başkanınca 15.07.2007 tarihinde aynen onanarak ilgi 19.07.2007 gün. M.2007-12169 sayılı yazımızla dağıtımı yapılmıştır. Pendik İlçesi, Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada, 58 parsel ile ilişkin 15.07.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 03.08.2007-03.09.2007 tarihleri arasında Harita Müdürlüğünce askıya çıkarılmış olup ,ilgi dilekçe ile söz konusu plana askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ:

Pendik ilçesi, Doğu Mah., 99 pafta, 845 ada, 58 parselin dosyasında bulunan 1/5000 teklife ilişkin belgelerinde Pendik kaymakamlığı-Tapu Sicil Müdürlüğünce hazırlanmış olan 19.10.2005 tarihli tapu senedi ve ilgilisinin dilekçesine derkenar olarak cevap verilen Pendik kaymakamlığı-Tapu Sicil Müdürlüğünün 26.4.2006 günlü yazısında 24469.15m2 miktarlı 58 parselin tamamının Yeşilyurt İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret Limitet Şirketi adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANDAKİ DURUMU:

Söz konusu parsel 5.12.1997-14.04.2000 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Pendik Nazım İmar Planlarında E:0.75 yapılanma koşulunda konut+ticaret alanında ,23.09.2005 t.t.'li 1/1000 ölçekli planda da söz konusu parsel ticaret alanında kalmakta , parsel üzerine; "89 pafta, 845 ada, 15 ve 53 parselde; TAKS:0.25. KAKS:0.75, Zemin kat 5.50 m. Hmax:17.50m. 5 kat Belediyeden onanlı avan projeye göre uygulama yapılacaktır." Notu ile söz konusu planda; "Yönetici Merkez-Ticaret (2.derece Merkezler Mahalle merkezleri dahil) bu bölgelerde Terminal, açık ve kapalı otoparklar, lokanta, otel, gazino, sinema, tiyatro, özel sağlık kurumları, özel okullar, bürolar, idare binaları, çok katlı mağazalar v.b. fonksiyonlardaki yapılar bulunur. -Ticaret bölgelerinde İtiraz hattı parsel sınırındır. Ticaret alanları açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir. -Ticaret + Konut bölgelerinde zemin katın tamamı ticaret olmak üzere istenildiği takdirde üst katlarda ticaret yapılabilir." Notu bulunmakta iken 15.07.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli tadilat planı ile 58 nolu parsel Hmax:2.20 yapılanmada R Lejantı ile "Kongre Merkezi, Otel Turizm Alanı"na alınarak;

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılmaz.

ASLİ GİBİDİR

Meclis Müdürü

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 30.11.2007

Meclis Karar No : 2901

2)Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik cüüd raporları hazırlanacak ve raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

3)Deprem yönetmeliği, Otopark yönetmeliği,Afet Yönetmeliği, Sığınak yönetmeliği vb. ilgili yönetmelik esaslarına uyulacaktır.

4)Planlama sanası Kongre Merkezi, Otel, Turizm alanı olarak planlanmıştır.

5)E max-2.20

6)Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje ilçe Bel.onaylanacaktır.

7)Zemin ve bodrum kat yükseklikleri, avan projede belirtilen fonksiyonlara uygun olarak mimari projede belirlenecektir. 1.Bodrum ve zemin katta max.kat yüksekliği 6.80m. 2. ve 3. bodrum katlar ile diğer tüm normal kat yükseklikleri max.3.80m. olabilecektir.

8) ± 0.00 kotu imar yolunun en yüksek noktasından alınacaktır.

9)Bina yüksekliği ± 0.00 kotundan Zemin+9 Normal kat ($6.80m.+9 \times 3.80m=41.00$) üzerinden hesaplanmak suretiyle Hmax=41 m. olabilecektir.

10)Bina max Zemin kat ve 9 normal kattan oluşabilir. Kat yüksekliklerinden tasarruf etmek suretiyle ilave kat veya katlar elde edilemez. Verilen iç yükseklikler; taşıyıcı açıklıklarının fazla olabileceği ve iklimlendirme konforu sağlamak amacıyla geçirilecek havalandırma kanalları hesaba katılarak verilmiş max. değerlerdir.

11)Yapılaşma nizamı R rumuzuyla ifade edilmiş olup, bu alanda; ayrik blok, nokta blok, sıra evler, teras evler, ikiz, üçüz, bitişik nizam çözümler yapılabilir.

12)Parsel sınırı içinde bir veya birden fazla bodrum kat yapılabilir. Bu alanlarda Kongre ve Turistik amaçlı kullanım söz konusu olduğundan bodrum katlarda konaklama hariç, her türlü spor, eğlence, dinlenme, kapalı havuz, balo-konferans-sergi salonları, alışveriş üniteleri, sağlık merkezleri gibi aktivitelere izin verilir ve bu alanlar iskan edilebilir. Bu alanlar ± 0.00 katının altında olduğu takdirde emsal hesaplarına dahil edilmeyecektir.

13)Bahçe içinde ve Normal kat kontürü dışında kalan teraslarda yapılacak açık havuz, sökülüp takılabilir güneş kesici yapısal (strüktürel) elemanlar emsal hesabına dahil edilmeyecektir.

14)Çatı eğimi, çatı formu serbest olup, oluşan çatı piyesleri iskan edilebilir ve emsal hesaplarına dahil edilmeyecektir. Bunun yanı sıra bu hacimlerde iç yüksekliklerde istenen esneklik proje öngörüsüne göre sağlanabilir.

15)2.Bodrum katta çamaşırhane, depolar, kazan daireleri, tesisat katı, mutfak, personel ofisleri otopark gibi hacimler yer alabilir.

16)Emsal hesabına giren her 100 m2. alan için bir kapalı otopark yapılacaktır.

17)Belirtilmeyen hususlarda mer'î plan hükümleri ve ilgili yönetmelikler geçerlidir" plan notları getirilmiştir.

MEVCUT DURUM :

1/5000 ölçekli dgi 22.12.2006 Pl. gün. 2006/4422 Pl. sayılı teklif incelenirken İstanbul Valiliği - II Mahalli İdareler Müdürlüğü'nün 01.12.2006 gün. B16 (06) 16142 sayılı yazısı ekindeki Pendik Belediye Başkanlığı'na düzenlenen 27.7.2006 günlü yapı ruhsatına göre 58 parsel, yapı yol kotu altı kat sayısı 1, yapının yol kotu üstü katsayısı 5 olmak üzere yapının toplam kat sayısı olmak 6 kat yapı ruhsatı verildiği, yerinde yapılan incelemede, inceleme

Mustafa ERDOĞAN

Meclis Müdürü

ASLI GİRİDİR

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Meclis Karar No : 2901

Karar Tarihi : 30.11.2007

cephesinden bakıldığında arazinin hafif meyilli olduğu, 3 gömülü bodrum ile ana kitlenin 4 katlı olduğu ve işi katta inşaatın devam için filizlerin bırakıldığı görülmüştür.

KURUM VE KURULUS GÖRÜŞLERİ:

15.07.2007 tarihli 1/5000 ölçekli planın Meclise iletilmeden ilgi 22.12.2006 Pl. gün, 2006/4422 Pl. sayılı teklif aşamasında alınan Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 07.09.2006 gün M300/1762 sayılı yazısı ve eki Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu'nun 05.09.2006 gün, UP 2006-13/24 sayılı kararında talep kapsamında Konumu ve Mevcut Durumu, Mevcut Planların İrdelemesi, Teklif Plan İrdelemesi başlıkları altında gerçekleştirilen incelemeler neticesinde hazırlanan ulaşım görüşünün cepheli olduğu yol ve bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisi ve trafik sirkülasyonu açısından giriş çıkış durumunun belirlenmesini kapsadığı,

Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Plan teklifine ilişkin Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi 99 pafta, 845 ada, 58 parsel sayılı taşınmazın 24.469m². büyüklükte olduğu, 1/5000 ölçekli plan teklifi ile parsel alanı Emax 41.00m.yapılanma koşullu "Kongre Merkezi, Otel, Turizm ve Ticaret" alanı olarak talep edildiği, parsel alanının kuzey ucunun ana arter yol olan ve mer'i planlarda 12.00m. genişliğinde yer alan Atrakara Caddesi üzerinden cephe aldığı, planlama alanının kuzeydoğu sınırı bitişliğinde Prehistorik Pendik Höyüğü I.ve II.Derece arkeolojik SIT Alanı yer almadığı,ügi yazıya konu olan planlama alanının, mevcut durumda düşük yapılanma koşullu konut bölgesinde kalmadığı bildirilerek, 58 parsel sayılı taşınmazın 1/5000 ölçekli plan teklifi ile Ticaret alanından çıkarılıp "Turistik Tesis Otel" alanı olarak düzenlenmesine ilişkin teklifin, fonksiyon ve yapılanma şartları göz önünde bulundurulduğunda ulaşım sistemine etkileri açısından plan bütünlüğü içerisinde bölge planı kapsamında değerlendirilmesinin uygun bulunduğu ,

Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'nün 10.05.2006 gün, 12734....300/720 sayılı yazısında söz konusu alanın, Pendik Belediyesi tarafından hazırlatılıp, Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan İmar Planlarına Esas 1/1000 ölçekli jeoloji e Yerleşime Uygunluk çalışmalarında Dİ-YU (Dolayoba Formasyonu-Yerleşime uygun Alan)'da bir kısmı da YD-ÖA (Yapay Dolgu-Yerleşime Önemli Alanlar)'da kaldığı, bu çalışmalarının açıklama raporunda ;YU alanlarında uygulama sırasında bu birimlerin sıyrılarak yapı temelleri homojen sertlikte kaya ortamına oturtulması gerektiği, YD-ÖA Alanlarının kalınlıkları genel olarak 3,5-6,0m arasında değişen, nadiren 10 m'ye ulaşan, kontrolsüz, heterojen dolgu alanları olduğu, dolguların mevcut nitelikleri nedeniyle taşıyıcı zemin olarak kabul edilemeyeceği, bu nedenle bu birimin yapılaşma öncesi hafriyat edilerek temellerin doğal zemine oturtulması veya dolguların kazıklarla geçilerek yapıların kazıklı temel sistemi ile inşa edilmesi gerektiği, dolguların hafriyat edilmesi esnasına yapılaşma olan parsel ve komşu parsellerde güvenliğin sağlanmasına yönelik her türlü önlem alınması gerektiği (ıksa sistemleri, şev yatırma, kademelendirme, drenaj, vb.) ve bu alanda her türlü önlem için projelendirmenin parsel bazlı sondajlı zemin etütlerinde titizlikle yapılacak çalışmalar sonucu yapılmasının uygun olacağı belirtilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

İlgi Yazı İşleri 03.09.2007 gün, 2007/16014 Pl. Sayılı itiraz dilekçesinde;

"16.03.2007 tarihli, 383 rapor nolu, 2007/900-1649 dosyadaki kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde de teklif edilen plan tadilatının; teklifte önerilen 2.9 emsalın, meri plan emsali olan 0.75 emsale göre 4 kata yakın artış getirdiğini, önerilen plan notları ile de 2.9 emsalın üzerine daha ne kadar, hıve yapılanma getirilebileceğinin hesaplanamadığı ve notlar ile emsalın önerilen 2.9 emsalın çok üzerinde olacağı parselin hemen bitişliğindeki alanlarda ise emsalın 0.30 olduğu ve talep edilen yapılanmanın çevre yapılanmaların çok üstünde olduğu ilgi teklifin dışında kalmakla birlikte 58 parselin de kuzey doğusunda kalan sit alanına ilişkin yukarıda;

Mustafa D. D. D.

Meclis Müdürü

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 30.11.2007

Meclis Karar No : 2901

bahsolunan koruma kurulunun yazısına göre anılan kurumun görüşün alınmadığı, ayrıca buna ilişkin teklifte de bir not önerilmediği, parselin bir kısmı sahil şeridinde olduğundan yürürlükteki kıyı yasasına aykırı fonksiyonlar önerildiği ve sahil şeridinde bu kadar yoğun ve yüksek bir yapının bulunmasının silueti bozduğu bu nedenle teklifin çevreye göre çok fazla yoğunluk artışı getirdiği, çevreye emsal teşkil edici ve plan bütünlüğünü bozucu, plan yapım ilkelerine ve mevcut yasa ve yönetmenliklere aykırı olduğu için;

Yukarıda bahsedilen olumsuzluklardan dolayı 15.07.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Pendik doğu 99 pafta, 845 ada, 58 parsel ait plan tadilatına itiraz ediyor ve plan tadilatının iptal edilmesi için gereğini arz ediyoruz..." denilmektedir.

İlgi 22.12.2006 Pl. gün, 2006/4422 Pl. sayılı yazı ekinde tarafınıza iletilen 1/5000 ölçekli teklife ilişkin ilgi Başkanlık Katma yazımızda;

"...Ulaşım Planlama Müdürlüğümün ilgi 22.12.2006 Pl. gün, 2006/4422 Pl. sayılı teklifin ulaşım sistemi ve etkileri bakımından plan bütünü içerisinde bölge planı kapsamında değerlendirilmesinin uygun bulunacağına ilişkin görüşleri bulunduğu, Ulaşım Planlama ve Zemin Deprem İnceleme Müdürlüğümün görüşlerinin net olmadığı görülmüştür. 1/5000 ölçekli plan kararlarını değiştiren teklif yukarıda açıklanan tüm hususlar doğrultusunda değerlendirilmiştir;

Teklifle önerilen 2.90 emsalin, mer'i plan emsali olan 0.75 emsale göre dört kata yakın artış getirdiği, önerilen plan notları ile de 2.90 emsalin üzerine daha ne kadar ilave yapılanma getirebileceğinin hesaplanmadığı ve bu notlar ile emsalin önerilen 2.90 emsalin çok çok üzerinde olacağı, parselin hemen bitişiğindeki alanlarda ise emsalin 0.30 olduğu ve talep edilen yapılanmanın çevre yapılanmaların çok üstünde olduğu, ilgi teklifin dışında kalmakla birlikte 58 parselin kuzey doğusunda kalan sit alanına ilişkin yukarıda bahsolunan koruma kurulunun yazısına göre anılan kurumun görüşünün alınmadığı, ayrıca buna ilişkin teklifte de bir not önerilmediği, parselin bir kısmı sahil şeridinde olduğundan yürürlükteki kıyı yasasına aykırı fonksiyonlar önerildiği ve sahil şeridinde bu kadar yoğun ve yüksek bir yapının bulunmasının silueti bozduğu, bu nedenle teklifin çevreye göre çok fazla yoğunluk artışı getirdiği, çevreye emsal teşkil edici ve plan bütünlüğünü bozucu, plan yapım ilkelerine ve mevcut yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu görülmüştür".denilerek teklif Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi 16.03.2007 gün,2007 /784 sayılı karar ile tadilen uygun görülmüş ancak söz konusu parsel 1. Derece Arkeolojik Sit alanı komşuluğunda olduğundan ,ayrıca tapu bilgisinde de sit şerhi bulunduğundan ilgi 16.03.2007 gün,2007 /784 sayılı Meclis Kararı eki 1/5000 ölçekli paftalar ilgi sayılı yazımız ile ilgili İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.07.2007 gün,B...02/720/874 sayılı yazısı ve eki,27.06.2007 gün ,2007/640 sayılı yazısı ve eki kararda parsel verile 1. derece arkeolojik sit şerhinin terkin edilmesine karar verildiği, 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin Kurullarınca yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı ifade edilmiş olup teklif plan Büyükşehir Belediye Başkanınca 15.07.2007 tarihinde aynen onanmıştır.

58 parselle ilişkin Pendik Belediye Başkanlığı-Plan ve Proje Müdürlüğümün 07.09.2007 gün,2007/4651-96064 sayılı yazısı ve eki Pendik Belediye Meclisinin 06.09.2007 gün,131 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlanan, parselin "Kongre Merkezi, Otel, Turizm alanına alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi 2007/16237 Planlama sayılı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.

İlgisinin Yazı İşleri 03.09.2007 gün, 2007/16014 Pl. Sayılı itiraz dilekçesinde 2.90 emsale itiraz edilmekte ancak 15.07.2007 tarihinde onanan planda Büyükşehir Belediye Meclisince yapılan tadilatla ilgisinin teklif ettiği 2.90 emsalin 2.20 emsale düşürüldüğü görülmekle birlikte 2.20 emsalin de çevreye göre çok fazla yoğunluk artışı getireceği

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 30.11.2007

Meclis Karar No : 2901

emsal teşkil eder ve plan bütünlüğünü bozucu, plan yapım ilkelerine ve mevcut yasa yönetmeliklere aykırı olduğu görülmüştür." Denilerek.

İlgi Yazı İşleri 03.09.2007 gün, 2007/16014 Pl. Sayılı itiraz dilekçesi yazımız ekinde olup, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı yasanın 8. maddesine 5216 sayılı yasanın 7b maddesine göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pendik İlçesi, Doğu Mah. 99 pafta, 845 ada, 58 (eski 53-15 parseller) parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli tadilat planına itiraz incelenmiş olup komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur."

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 5 inci Seçim Dönemi 4 üncü Toplantı Yılı, KASIM AYI TOPLANTILARININ 30 KASIM 2007 tarihli 15 inci birleşiminde okunarak; raporun aynen ve Oyçokluğu ile kabulü kararlaştırılmıştır.

İsmail AKYILDIZ
Divan Katibi

Tulay ERÜNSAL
Divan Katibi

Mehmet Ergün TURAN
Meclis 2 nci Başkan Vekili

GÖRÜLDÜ

Büyükşehir Belediye
Başkan Vekili

Kadir TOPBAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

ASLI GİBİDİR