

**07.09.2023 TARİHİNDE YAPILAN 3.SEÇİM DÖNEMİ 5.SEÇİM YILI EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTISI**  
**2.BİRLEŞİM KARAR ÖZETİ**

- Karar No** 100  
1- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Kadro İptal İhdas Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonunun 2023/33 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 101  
2- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Yönetmelik Değişikliği Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonunun 2023/34 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 102  
3- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Birim Devri ve Yönetmelik Değişikliği Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonunun 2023/35 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 103  
4- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Sokak Hayvanlarına Bakımevi Yapılması Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonu ile Çevre ve Sağlık Komisyonunun 2023/21 Nolu Ortak Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 104  
5- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Sancaktepe Millet Bahçesi 1.Etap Yapım İşİ İçin İller Bankası A.Ş.'den Uygun Şartlarda Kredi Kullanılması Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonunun 2023/22 Nolu Ortak Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oyçokluğu ile kabul edildi.
- Karar No** 105  
6- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Ödenek Artırımı Hakkındaki Plan ve Bütçe Komisyonunun 2023/4 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oyçokluğu ile kabul edildi.
- Karar No** 106  
7- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** İBB'den Alınacak Hibe Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonunun 2023/23 Nolu Ortak Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 107  
8- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** İBB'den Alınacak Hibe Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonunun 2023/24 Nolu Ortak Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 108  
9- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Hibe Araç Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonunun 2023/36 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 109  
10- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** İrtifak Hakkı Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonunun 2023/37 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 110  
11- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Taşınmaz Satışı Hakkındaki (Paşaköy 0 Ada 1404 Parsel ve Samandıra 7046 Ada 7 Parsel) Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonunun 2023/25 Nolu Ortak Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oyçokluğu ile kabul edildi.
- Karar No** 111  
12- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Hilal Orman Parkın Kiraya Verilmesi Hakkındaki Hukuk ve Tarifeler Komisyonunun 2023/38 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oyçokluğu ile kabul edildi.
- Karar No** 112  
13- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** 30.11.2022 Tasdik Tarihli Emek Mahallesi 224 Ada 6 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına İlişkin İtiraz Hakkındaki İmar Komisyonunun 2023/43 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 113  
14- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Samandıra 6948 Ada 6 Nolu Parselin İmar Hakkı Transferi Hakkındaki İmar Komisyonunun 2023/44 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oyçokluğu ile kabul edildi.

- Karar No** 114  
15- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** İmar Hakkı Transferi Hakkındaki İmar Komisyonunun 2023/45 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekilde oyçokluğu ile kabul edildi.
- Karar No** 115  
16- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** İmar Hakkı Transferi Hakkındaki İmar Komisyonunun 2023/46 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekilde oyçokluğu ile kabul edildi.
- Karar No** 116  
17- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Osmangazi Mahallesi 8912 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Hakkındaki İmar Komisyonunun 2023/47 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekilde oyçokluğu ile kabul edildi.
- Karar No** 117  
18- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Eyüp Sultan Mahallesi 7784 Ada 9 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Hakkındaki İmar Komisyonunun 2023/48 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekilde oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 118  
19- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** Sancaktepe İlçesi Yenidoğan Mahallesi F22C21D4A ve F22D25C3B Paftalar, 671 Ada 10 Parsele Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Hakkındaki İmar Komisyonunun 2023/49 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekilde oybirliği ile kabul edildi.
- Karar No** 119  
20- **Karar Tarihi** 7.09.2023  
**Karar Özeti** İmar Hakkı Transferi (Samandıra 6955/20, 6946/6 ve 6947/9) Hakkındaki İmar Komisyonunun 2023/50 Nolu Raporu Komisyondan geldiği şekilde oyçokluğu ile kabul edildi.

## HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR NO** : 2023/33  
**TARİHİ** : 05.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 23.08.2023 Tarih ve 111725 Sayılı Kadro İptal İhdas hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

**MÜDÜRLÜK TEKLİFİ** : Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmeliğin 11' maddesine istinaden 657 sayılı kanununa tabi memurlarımızdan kazanılmış hak aylık derecesi istihdam edildiği kadro derecesinin ilerisine geçmiş olanların özlük haklarının korunabilmesi için kadro derecelerinin değiştirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Mezkûr yönetmeliğin ilgili maddesine istinaden hazırlanan dolu kadro değişiklik teklifimizin görüşülerek karara bağlanabilmesi için yazımız ve eklerinin Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

**KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI** : İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 23.08.2023 Tarih ve 111725 Sayılı Kadro İptal İhdas hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

Av.Ercan KADER  
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

Halit ÖTÜN  
Üye

Muzaffer ERDOĞAN  
Üye

## HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR NO** : 2023/34  
**TARİHİ** : 05.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Temizlik İşleri Müdürlüğünün 29.08.2023 Tarih ve 112406 Sayılı Yönetmelik Değişikliği hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

**MÜDÜRLÜK TEKLİFİ** : 25.08.2023 tarih ve E.112110 sayılı Başkanlık Olur' u ile 28 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla Sosyal Yardım İşleri Müdürlüğüne bağlı Veterinerlik İşleri Şefliğinin tüm iş ve işlemleri, araç-gereç, ihale, bütçe ve personelleri ile birlikte Temizlik İşleri Müdürlüğümüze devredilmesi uygun görülmüştür.

Bu devir işleminden dolayı; Müdürlüğümüz Çalışma Yönetmeliğinde değişiklikler yapılması hasıl olmuştur.

5393 Sayılı Belediye Kanununun Meclisin Görev ve Yetkileri başlıklı 18. Maddesinin “m” bendinde Belediye tarafından çıkarılacak yönetmelikleri kabul etmek.” denilmektedir.

Buna göre, Temizlik İşleri Müdürlüğümüz Görev ve Çalışma Yönetmeliğine Veteriner İşleri Şefliğinin görev ve sorumlulukları eklenerek, Veterinerlik İşleri Şefliği idari birim devrinin Temizlik İşleri Müdürlüğüne yapılması değişikliği hususunda; bir karar ittihazı için yazımız ve eki yönetmeliğin Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim.

**KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI** : Temizlik İşleri Müdürlüğünün 29.08.2023 Tarih ve 112406 Sayılı Yönetmelik Değişikliği hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

Av.Ercan KADER  
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

Halit ÖTÜN  
Üye

Muzaffer ERDOĞAN  
Üye

## HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR NO** : 2023/35  
**TARİHİ** : 05.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Sosyal Yardım İşleri Müdürlüğünün 31.08.2023 Tarih ve 112546 Sayılı Birim Devri ve Yönetmelik Değişikliği hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

### MÜDÜRLÜK TEKLİFİ :

İlgi : 23.08.2023 tarih ve E-54012064-010.03-112110 sayılı Birim Devri konulu Onay yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile “Belediyemizin yönetim ve organizasyon yapısını iyileştirmek, güçlü kılmak, dinamik ve verimli bir şekilde sürdürülebilmesi amacıyla, 28 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla Sosyal Yardım İşleri Müdürlüğüne bağlı Veterinerlik Şefliğinin tüm iş ve işlemleri, araç-gereç, ihale, bütçe ve olur ekinde belirtilen personelleri ile birlikte Temizlik İşleri Müdürlüğüne devredilerek, bu müdürlük altında hizmetlerin yürütülmesi” hususu onayınızdan geçmiştir.

5393 Sayılı Belediye Kanununun Meclisin Görev ve Yetkileri başlıklı 18. Maddesinin m) bendi, “Belediye tarafından çıkarılacak yönetmelikleri kabul etmek.” Belediye Teşkilatı başlıklı 48. Maddesi ise “.....Bu birimlerin kurulması, kaldırılması veya birleştirilmesi belediye meclisinin kararıyla olur.” Hükümlerini içermektedir.

Makamınızca da uygun görülmesi halinde;

1-Sosyal Yardım İşleri Müdürlüğümüze bağlı Veteriner İşleri Şefliği’ nin tüm iş ve işlemleri, araç-gereç, ihale, bütçe ve olur ekinde belirtilen personelleri ile birlikte Temizlik İşleri Müdürlüğüne bağlanması,

2-Sosyal Yardım İşleri Müdürlüğünün Çalışma Yönetmeliğinde yer alan Veteriner İşleri Şefliğini ilgilendiren hükümlerin çıkartılarak yeni yönetmeliğin ekte sunulduğu şekilde olması, hususlarında gerekli karar ittihazı için yazımız ve eklerinin 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. ve 48. Maddesinin ilgili hükümleri gereğince Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim.

**KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI** : Sosyal Yardım İşleri Müdürlüğünün 31.08.2023 Tarih ve 112546 Sayılı Birim Devri ve Yönetmelik Değişikliği hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

Av.Ercan KADER  
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

Halit ÖTÜN  
Üye

Muzaffer ERDOĞAN  
Üye

# HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU İLE ÇEVRE VE SAĞLIK KOMİSYONUNUN ORTAK RAPORU

**RAPOR NO** : 2023/21  
**TARİHİ** : 06.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Sosyal Yardım İşleri Müdürlüğünün 01.08.2023 Tarih ve 109049 Sayılı Sokak Hayvanlarına Bakımevi Yapılması hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

**MÜDÜRLÜK TEKLİFİ** : 7332 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu ile Türk Ceza Kanunu'nda değişiklik yapılmasına dair Kanunun ( madde 16. Büyükşehir Belediyeleri ile nüfusu 70 bini aşan Belediyeler ) 31.12.2022 diğer Belediyeler ise 31.12.2024 tarihine kadar Hayvan Bakımevini kurmakla yükümlü olmaktadır denilmektedir.

Belediye sınırlarımız içerisinde Hilal Mahallesi'nde bulunan Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğü Alemdağ Orman İşletme Şefliği 169 no'lu bölümde kalan 12.543.072 m<sup>2</sup>'lik sahaya Sokak Hayvanları Bakımevi tesisi yapılması maksadıyla Orman Müdürlüğü'nün 29.08.2022 tarih ve 5398093 sayılı oluru ile 26.09.2022 tarihinde 25 yıllığına Kurumumuza tahsis edilmiştir.

Buna göre makamınızca da uygun bulunması halinde; Söz konusu Hilal Mahallesi'nde bulunan Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğü Alemdağ Orman İşletme Şefliği 169 no'lu bölüm içerisine Sokak Hayvanları Bakımevi yapılabilmesi için 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümlerine göre karar alınması için yazımızın Belediye Meclisine havalesinin tensiplerine arz ederim.

**KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ VE KARARI** : Sosyal Yardım İşleri Müdürlüğünün 01.08.2023 Tarih ve 109049 Sayılı Sokak Hayvanlarına Bakımevi Yapılması hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonlarımızca uygun bulunmuştur.  
Belediye Meclisine arz olunur.

## HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU

Av.Ercan KADER  
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

Halit ÖTÜN  
Üye

Muzaffer ERDOĞAN  
Üye

## ÇEVRE VE SAĞLIK KOMİSYONU

Nazım ÇİFTÇİ  
Komisyon Başkanı

Ahmet KARACA  
Başkan Vekili

Adnan BELKİS  
Raportör

Ercan METİN  
Üye

Mehmet Sait KARAKUŞ  
Üye

**HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU İLE PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONUNUN  
ORTAK RAPORU**

**RAPOR NO** : 2023/22  
**TARİHİ** : 06.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Mali Hizmetler Müdürlüğünün 22.08.2023 Tarih ve 111672 Sayılı Sancaktepe Millet Bahçesi 1.Etap Yapım İşi İçin İller Bankası A.Ş.'den Uygun Şartlarda Kredi Kullanılması hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

**MÜDÜRLÜK TEKLİFİ** : Sancaktepe Millet Bahçesi 1.Etap Yapım İşi için İller Bankası A.Ş.'den **24.000.000,00-(Yirmi dört milyon Türk Lirası)-TL** kredi kullanılmasına, krediden kaynaklanacak anapara, faiz, denetim giderleri, komisyon, vergi, resim, harç, ücret vs. ödemelerin, İller Bankası A.Ş.'ce teminat olarak alınacak Belediyemiz gelirlerinden ve İller Bankası A.Ş. ile Hazine ve Maliye Bakanlığınca dağıtılan yasal paylarımızın mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamından (%40'ın dışında ve %100'üne kadar) karşılanmasına, kredi teminatına konu gelirlerden krediye ilişkin ödemelerin karşılanamaması halinde, bu krediyle elde edilen tesis, inşaat ve her nevi gayrimenkul ile araç, gereç ve malzemenin, İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası A.Ş. adına ipotek veya rehin edilmesine, İller Bankası A.Ş.'ce Belediyemize kullanılacak krediye ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi ve evrakı imzalamaya ve kredi ile ilgili devam eden işlemleri yürütmeye, Belediyemiz mülkiyetindeki her türlü gayrimenkulü İller Bankası A.Ş.'ye ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası A.Ş.'ye terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası A.Ş.'ye rehin vermeye, İller Bankası A.Ş.'nin mevcut mevzuatı ve bunda meydana gelebilecek her türlü değişiklik çerçevesinde, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya Belediye Başkanı'nın yetkilendirilmesi hususunda bir karar ittihazi için yazımızın Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim.

**KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ VE KARARI** : Mali Hizmetler Müdürlüğünün 22.08.2023 Tarih ve 111672 Sayılı Sancaktepe Millet Bahçesi 1.Etap Yapım İşi İçin İller Bankası A.Ş.'den Uygun Şartlarda Kredi Kullanılması hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonlarımızca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

**HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU**

Av.Ercan KADER  
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

Halit ÖTÜN  
Üye

Muzaffer ERDOĞAN  
Üye

**PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU**

Feyzullah TORLAK  
Komisyon Başkanı

Ahmet YILMAZ  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

İlknur ÜNLÜ  
Üye

Osman ALDEMİR  
Üye

## PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR NO** : 2023/4  
**RAPOR TARİHİ** : 05.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Muhtarlık İşleri Müdürlüğünün 31.08.2023 Tarih ve 112552 Sayılı Ödenek Artırımı hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

### **MÜDÜRLÜK TEKLİFİ** :

İlgi : Sancaktepe Belediye Meclisinin 21.04.2021 tarih ve 2021-57 nolu kararı.

İlgi Meclis Kararında İlçemiz Muhtarlık Hizmet Binalarına ait elektrik, su, doğalgaz, telefon, internet faturaları, kira, kargo ve posta giderleri ile mal, hizmet ve yapım işlerinin (boya ve sarf malzemeleri, elektrik ve elektronik malzemeler, mobilya ve tefrişat işleri, temizlik malzemeleri, kırtasiye malzemeleri, taşıma işleri ve araç temini, bakım, onarım ve yapım işleri vb.) Belediyemiz tarafından karşılanması amacıyla aylık toplam 4.250, 00 TL' olan tutarların Belediyemiz bütçesinden karşılanması kararı alınmıştır.

Geçen süre zarfında Muhtarlıklara ihtiyaçlarının karşılanması için tahsis edilmiş olan 4.250, 00 TL' nin yeterli olmadığı görülmüştür. Buna göre ilgili Meclis Kararında tahsis edilmiş 4.250, 00 TL lik ödeneğe 2.250, 00 TL daha eklenmek suretiyle, harcamalara ait kanıtlayıcı belgelerinin (fatura, tahsilat makbuzu, vb.) Belediyemize ibrazı ile her muhtarlık adına ayrı ayrı olmak üzere aylık toplam 6.500,00 TL ye kadar olan tutarlarının 5393 Sayılı Belediye Kanununun 9. Madde 3. Paragrafı ( Belediye, mahallenin ve muhtarlığın ihtiyaçlarının karşılanması ve sorunlarının çözümü için bütçe imkânları ölçüsünde gerekli aynı yardım ve desteği sağlar; kararlarında mahallelinin ortak isteklerini göz önünde bulundurur ve hizmetlerin mahallenin ihtiyaçlarına uygun biçimde yürütülmesini sağlamaya çalışır.) doğrultusunda Belediyemiz bütçesinden karşılanması hususunda bir karar ittihazı için yazımızın Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim.

**KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI** : Muhtarlık İşleri Müdürlüğünün 31.08.2023 Tarih ve 112552 Sayılı Ödenek Artırımı hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

Feyzullah TORLAK  
Komisyon Başkanı

Ahmet YILMAZ  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

İlknur ÜNLÜ  
Üye

Osman ALDEMİR  
Üye



# HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU İLE PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONUNUN ORTAK RAPORU

**RAPOR NO** : 2023/23  
**TARİHİ** : 06.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 31.08.2023 Tarih ve 112551 Sayılı İBB'den Alınacak Hibe hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

## **MÜDÜRLÜK TEKLİFİ :**

İlgi : 13.07.2023 tarihli ve E-40268941-755.02.01-2023.1025932 sayılı yazı.

Belediyemiz Park-Bahçe ve yeşil alan peyzaj düzenlemelerinde kullanılmak üzere, toplam 1.000.000,00.-TL. (BirmilyonTürklirası) tutarında bitki alımı için; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığından K.D.V. dahil 13.919.840,45.-TL.(Onüçmilyondokuzyüzondokuzbin sekizyüzkırkTürklirasıkırkbeşkuruş) tutarındaki şartlı hibenin kabulü ve gerekli hakkeşlerin onaylanması ile ilgili bir karar itirazı için Makamınızca Uygun görüldüğü takdirde yazımızın Belediye Meclisine Havalesini Tensiplerinize arz ederim.

**KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ VE KARARI** : Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 31.08.2023 Tarih ve 112551 Sayılı İBB'den Alınacak Hibe hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonlarımızca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

## **HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU**

Av.Ercan KADER  
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

Halit ÖTÜN  
Üye

Muzaffer ERDOĞAN  
Üye

## **PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU**

Feyzullah TORLAK  
Komisyon Başkanı

Ahmet YILMAZ  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

İlknur ÜNLÜ  
Üye

Osman ALDEMİR  
Üye

## HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU İLE PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONUNUN ORTAK RAPORU

**RAPOR NO** : 2023/24  
**TARİHİ** : 06.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Fen İşleri Müdürlüğünün 18.07.2023 Tarih ve 107096 Sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığından Alınacak Hibe hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

**MÜDÜRLÜK TEKLİFİ** : Belediyemiz 2023 yılı programında yer alan yatırımlarda kullanılmak üzere, asfalt alımı için 9.919.840,45TL (DokuzMilyonDokuzyüzOndokuzBinSekizYüzKırkTürkLirasıKırkbeşKuruş), beton elemanları alımı için 4.000.000,00TL(DörtMilyonTürkLirası), toplamda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığından K.D.V. dahil 13.919.840,45TL (OnüçmilyonDokuzyüzondokuzbinSekizyüzkırkTürkLirasıKırkbeşKuruş) şartlı hibenin kabulü ve gerekli hakkeşlerin onaylanması ile ilgili bir karar ittihazı için yazımızın Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim.

**KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ VE KARARI** : Fen İşleri Müdürlüğünün 18.07.2023 Tarih ve 107096 Sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığından Alınacak Hibe hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Belediyemiz 2023 yılı programında yer alan yatırımlarda kullanılmak üzere, asfalt alımı için 9.919.840,45TL(DokuzMilyonDokuzyüzOndokuzBinSekizYüzKırkTürkLirasıKırkbeşKuruş), beton elemanları alımı için 3.000.000,00TL(ÜçMilyonTürkLirası) toplamda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığından K.D.V. dahil 12.919.840,45-TL(OnİkiMilyonDokuzyüzOndokuzBinSekizYüzKırkTürkLirasıKırkbeşKuruş) şartlı hibenin kabulü ve gerekli hakkeşleri komisyonlarımızca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

### HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU

Av.Ercan KADER  
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

Halit ÖTÜN  
Üye

Muzaffer ERDOĞAN  
Üye

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Feyzullah TORLAK  
Komisyon Başkanı

Ahmet YILMAZ  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

İlknur ÜNLÜ  
Üye

Osman ALDEMİR  
Üye

## HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR NO** : 2023/36  
**TARİHİ** : 05.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Fen İşleri Müdürlüğünün 29.08.2023 Tarih ve 112405 Sayılı Hibe Araç hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

**MÜDÜRLÜK TEKLİFİ** : İlgili 29.08.2023 tarihli yazı.

İlgili yazıya istinaden FORD OTOMOTİV SANAYİİ A.Ş. firması ilçemizdeki engelli vatandaşların kamu Kurumları, hastane, sosyal kültürel etkinliklere katılım vb. ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla 1 adet bila bedel (bedelsiz) olarak NM01XTTG1PRY01104 Şasi no'lu, 320L KOMBI M1ECOBBLUE UPGRADE 130PS EU6.2 DELUXE AKİK SİYAH model aracı Belediyemize hibe etmeyi teklif etmektedir.

Bu itibarla; söz konusu aracın Belediye hizmetlerinde kullanılmak üzere 5393 sayılı Belediye kanununun 18/G. Maddesine istinaden bedelsiz olarak hibenin kabulü ile ilgili bir karar ittihazı için yazımızın Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim.

**KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI** : Fen İşleri Müdürlüğünün 29.08.2023 Tarih ve 112405 Sayılı Hibe Araç hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

Av.Ercan KADER  
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

Halit ÖTÜN  
Üye

Muzaffer ERDOĞAN  
Üye

## HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR NO** : 2023/37  
**TARİHİ** : 05.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 10.07.2023 Tarih ve 106053 Sayılı İrtifak Hakkı hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

### MÜDÜRLÜK TEKLİFİ :

İlgi : a) İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü'nün 26.05.2023 tarihli ve 603-2023-700 sayılı yazısı.  
b) Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 08.06.2023 tarihli ve E.44327356-115.99-103113 sayılı yazısı.

İlgi (a) sayılı yazı ile Yenidoğan, Yunus Emre Mahallesi Veysel Karani Caddesi ve civarının enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için Yenidoğan 422 ada 7 no.lu parsel bitişiğinde bulunan ve ekli krokide "A" ile gösterilen 89,93 m<sup>2</sup>'lik kısmı üzerine trafo merkezi kurulması için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 30 yıllığına 1 Krş bedelle irtifak hakkı tesisi ile Plan ve Proje Müdürlüğü'nün ilgi (b) sayılı yazısında AYEDAŞ'ın talebine istinaden meclis kararının alınarak gönderilmesi talep edilmektedir.

Hüküm ve tasarrufu Belediyemize ait olan Yunus Emre Mahallesi Veysel Karani Caddesi Yenidoğan 422 ada 7 no.lu parsel bitişiğinde bulunan taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "Açık Otopark Alanı"nda kalmaktadır

5393 sayılı Belediye Kanununun "Belediyenin Yetkileri ve İmtiyazları" başlıklı 15/h maddesinde Belediyenin "*Mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek.*" yetkisi bulunmaktadır.

Yine 5393 sayılı Belediye Kanununun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18/e maddesi ile "*Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek.*" yetkisi Belediye Meclisine verilmiştir.

Buna göre Makamınızca da uygun bulunması halinde Yenidoğan, Yunus Emre Mahallesi Veysel Karani Caddesi ve civarının enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için Yenidoğan 422 ada 7 no.lu parsel bitişiğinde bulunan taşınmazın **ekli krokide ve tescil beyannamesinde "A" ile gösterilen 89,93 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde trafo merkezi kurulmak üzere TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 30 yıl süre ile 1 Krş bedelle irtifak hakkı tesise dilmesi** hususunda 5393 sayılı Belediye Kanununun 15/h ve 18/e maddelerine göre karar alınması için yazımız ve eklerinin Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim.

**KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI** : Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 10.07.2023 Tarih ve 106053 Sayılı İrtifak Hakkı hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

Av.Ercan KADER  
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

Halit ÖTÜN  
Üye

Muzaffer ERDOĞAN  
Üye

# HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU İLE PALN VE BÜTÇE KOMİSYONUNUN ORTAK RAPORU

**RAPOR NO** : 2023/25  
**TARİHİ** : 06.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 29.08.2023 Tarih ve 112398 Sayılı Taşınmaz Satışı (Paşaköy 0 Ada 1404 Parsel ve Samandıra 7046 Ada 7 Parsel) hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

**MÜDÜRLÜK TEKLİFİ** : Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait; 5.942,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Paşaköy 0 Ada 1404 Parsel numaralı ve 372,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Samandıra 7046 Ada 7 Parsel numaralı taşınmazların Belediye Hizmetlerine kaynak oluşturmak amacıyla satışı düşünülmektedir.

Paşaköy 0 Ada 1404 Parsel; 26.02.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Paşaköy Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen Konut Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen de Yol alanında kalmakta olup, 3194 sayılı yasanın 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacak alanda sınırları içerisinde yer almaktadır.

Samandıra 7046 Ada 7 Parsel; 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Paşaköy Deresi ve Kollarına Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği' nde Konut Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi; "**Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuzyılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek.**" yetkisini Belediye Meclisine vermiştir.

Buna göre; Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait 5.942,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Paşaköy 0 Ada 1404 Parsel sayılı ve 372,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Samandıra 7046 Ada 7 Parsel sayılı taşınmazların satışı hususunda, 5393 sayılı yasanın 18/e maddesi gereğince karar alınması için yazımız ve eklerinin Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim.

**KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ VE KARARI** : Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 29.08.2023 Tarih ve 112398 Sayılı Taşınmaz Satışı (Paşaköy 0 Ada 1404 Parsel ve Samandıra 7046 Ada 7 Parsel) hakkındaki hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Teklif müdürlükten geldiği şekliyle komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

Belediye Meclisine arz olunur.

## HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU

Av.Ercan KADER  
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

Halit ÖTÜN  
Üye

Muzaffer ERDOĞAN  
Üye

## PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Feyzullah TORLAK  
Komisyon Başkanı

Ahmet YILMAZ  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

İlknur ÜNLÜ  
Üye

Osman ALDEMİR  
Üye

## HUKUK VE TARİFELER KOMİSYONU RAPORU

**RAPOR NO** : 2023/38  
**TARİHİ** : 05.09.2023

**TEKLİFİN ÖZÜ** : Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 31.08.2023 Tarih ve 112550 Sayılı Hilal Orman Parkın Kiraya Verilmesi hakkındaki teklifi 04.09.2023 tarihinde yapılan Meclis Toplantısında Komisyonumuza havale edilmiştir.

### MÜDÜRLÜK TEKLİFİ :

Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğü Alemdağ Orman İşletme Şefliği Amenajman Planı 169 No'lu bölme içerisinde kalan 11,4 Ha.'lık Hilal Konaklamasız Orman Parkı İşletme hakkı, kapalı teklif usulü ile 20 yıllığına Belediyemizce kiralanmış olup, taraflar arasında kira sözleşmesi akdedilmiştir.

2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa göre Hilal Konaklamasız Orman Parkı Onaylı Gelişim ve Yönetim Planında inşası öngörülen tesislerin işletme hakkının mezkur kira sözleşme süresini aşmamak üzere belirlenecek bir müddet için kiraya verilmesi hususunun;

Makamınızca da uygun bulunması halinde, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18.Maddesinin ( e) bendi hükümlerine göre karar alınması için yazımızın Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim.

**KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI** : Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 31.08.2023 Tarih ve 112550 Sayılı Hilal Orman Parkın Kiraya Verilmesi hakkındaki teklifinin incelenmesi neticesinde;

Hilal Konaklamasız Orman Parkı Onaylı Gelişim ve Yönetim Planında inşası öngörülen tesislerin işletme hakkının 10 yıllığına kiraya verilmesi 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18.Maddesinin ( e) bendi gereğince komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.


Av.Ercan KADER  
Komisyon Başkanı

Av.Ümit ŞAHİN  
Başkan Vekili

Hasan Basri CENGİZ  
Raportör

Halit ÖTÜN  
Üye

Muzaffer ERDOĞAN  
Üye

 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	<b>Rapor No:</b> 2023/43 <b>Tarih:</b> 05/09/2023 <b>Dosya No:</b> 2023/112539
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

### TEKLİFİN ÖZÜ

**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.08.2023 tarih 112539 sayılı teklif yazısı:**

- İlgi :
- 30.04.2020 tarihli Sancaktepe Belediyesi Başkanlık Makamı yazısı.
  - 09.06.2020 tarihli ve E.6861 sayılı Sancaktepe Belediyesi Başkanlık Oluru.
  - 21.03.2022 tarihli ve 50097 sayılı yazımız.
  - 21.03.2022 tarihli ve 50099 sayılı yazımız.
  - 08.04.2022 tarihli ve 2022/45 sayılı Sancaktepe Belediyesi Meclis Kararı.
  - 08.04.2022 tarihli ve 2022/46 sayılı Sancaktepe Belediyesi Meclis Kararı.
  - 28.06.2022 tarihli ve 61911 sayılı yazımız.
  - 22.11.2022 tarihli ve 1449 sayılı İBB Meclis Kararı.
  - Bila tarihli ve 217785763 sayılı T.C. İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü itiraz yazısı.
  - 28.06.2022 tarihli ve 61911 sayılı yazımız.
  - 22.11.2022 tarih, 1449 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

### İTİRAZ KONUSU

16.05.2023-14.06.2023 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıya çıkarılmış olan 30.11.2022 t.t.'li UİP-34245460 PİN'li Emek Mahallesi 224 ada 6 parselle ilişkin 1/000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde ilgi (ğ) yazı ile "Şehit Prof. Dr. İlhan Varank Eğitim ve Araştırma Hastanesinin hizmet verdiği, 213 ada, 1 parselin doğu sınırında yer alan, söz konusu plan değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı'na alınan tescil harici alan, yazımız eki vaziyet planında da görüleceği üzere halihazırda hastane acil giriş-çıkışı, hastane içi otopark, hastane servis yolu olarak projelendirilmiş ve bu amaçla kullanılmakta olup hastane bahçe duvarı içerisinde kalmaktadır. Hastane acil girişi ve hastane arkasına geçerek hastane otopark alanına ve hastane çıkışına ulaşım sağlayan tek yol burası olup, herhangi bir yangın ve afet durumunda itfaiye aracının kullandığı, ayrıca ambulansların da kabul edildiği ring yolu olduğundan, bu alanların Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması ve plan notunda bahsedilen binaların bu alanlarda yapılması durumunda; hastane içi servis yolunun kapatılması veya otopark alanlarının kaldırılması durumuna yol açacak; yangın v.b durumda hastanenin etrafını dolaşması gerekecek itfaiye ve ambulans için ring yollarının da kesilmiş olması nedeniyle itfaiye, ambulans, hasta ve personel araçları için giriş çıkış sağlanmasında önemli sorunlara neden olacaktır." gerekçesi ve "hastane duvarının içerisinde kalan hastane giriş yolu olarak kullanılan tescil harici alanın hiçbir özel mülkiyeti içine almayacak şekilde "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanması" talebi ile itiraz edilmiştir.

### MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM

Planlama alanı, 224 ada 6 parsel 500 m<sup>2</sup> olmak üzere tescil dışı alanlarla birlikte toplam 1001 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.


Plan konusu 224 ada 6 parsel Sancaktepe Belediyesi mülkiyetindedir.

Mevcut durumda 224 ada 6 parsel boş durumda, tescil dışı alanlar ise hastane içi otopark servis yolu olarak kullanılmaktadır.

### PLAN SÜRECİ

28.08.2009 tarih ve 2009-6035 TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiştir. 24.11.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca aynen onanmış ve 03.12.2009 tarih ve 2295969 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Belediyemize dağıtımı yapılmıştır.

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından çalışmalarına başlanan 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 29.12.2009 tarih ve 260211-4284 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı

 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	<b>Rapor No:</b> 2023/43 <b>Tarih:</b> 05/09/2023 <b>Dosya No:</b> 2023/112539
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Sancaktepe Belediyesi Meclisi'ne iletilmiş, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih 2010/159 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir. Söz konusu plan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2010 tarih 266182-252 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilen 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 15.02.2010 tarihinde onaylanmıştır.

Plan konusu Emek Mahallesi 224 ada 6 parsel, Danıştay 6. Dairenin 2015/8940 Esas, 2017/7142 Karar No.lu Kararı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali onanarak plansız kalmıştır. Sonrasında şahıs mülkiyetinde olan parsel Sancaktepe Belediyesi mülkiyetine geçmiştir.

Sancaktepe Belediyesi Başkanlık Makamının ilgi (a) yazısı ile plansız kalan Emek Mahallesi 224 ada 6 parselin Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmasına yönelik gerekli imar planı çalışmasının yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talebe ilişkin olarak plansız kalan Emek Mahallesi 224 ada 6 parselin Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerinin yazımız ekindeki bilgi paftalarında gösterildiği şekli ile Müdürlüğümüzce hazırlanması hususunda İlgi (b) Başkanlık Oluru alınarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan teklifi çalışmaları hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ve tavsiye kararı alınmak üzere 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi ilgi (c) ve (ç) yazılarımız ile Sancaktepe Belediye Meclisine havale edilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi, Sancaktepe Belediye Meclisinin ilgi (ğ) tavsiye niteliğindeki Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b. ve 14. maddeleri gereği İstanbul Büyükşehir Belediyesine iletilmesi uygun bulunmuştur.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ise, Sancaktepe Belediye Meclisinin ilgi (h) Kararı ile uygun bulunmuştur.

Söz konusu plan değişikliği teklifleri, ilgi (h) yazımız ile İBB Planlama Şube Müdürlüğüne iletilmiş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ilgi (ı) İBB Meclis Kararı ile aynen uygun bulunarak 30.11.2022 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

## **MER'İ PLAN DURUMU**

### **1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planındaki Durum:**

İtiraz konusu alan meri 30.11.2022 t.t.'li 1/5000 ölçekli nazım imar planında Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır.

### **1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planındaki Durum:**

İtiraz konusu alan meri 30.11.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır.

## **KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

İlgi (j) yazı askı süresi içinde yapılan itiraz kapsamında değerlendirildiğinden kurum görüşü talep edilmemiştir.

## **DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**


İtiraza konu planlama alanı, 224 ada 6 parsel 500 m<sup>2</sup> olmak üzere tescil dışı alanlarla birlikte toplam 1001 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.


Plan konusu 224 ada 6 parsel Sancaktepe Belediyesi mülkiyetindedir.

Mevcut durumda 224 ada 6 parsel boş durumda, tescil dışı alanlar ise hastane içi otopark servis yolu olarak kullanılmaktadır.

İtiraz konusu tescil dışı alanlar, Konut Alanı lejantında kalmakta iken 30.11.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile Belediye Hizmet Alanı lejantına alınarak planlanan karma kullanımlı proje



 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	<b>Rapor No:</b> 2023/43 <b>Tarih:</b> 05/09/2023 <b>Dosya No:</b> 2023/112539
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	
<p>çerçevesinde daha bütüncül ve işlevsel bir alan oluşturulması amacı ile meri plandaki Belediye Hizmet Alanına eklenmiştir.</p> <p>İtiraz konusu planın plan notlarında;</p> <ol style="list-style-type: none"><li><i>Belediye hizmet alanı içerisinde kreş, mescit, kütüphane, bilgi evi, sergi salonu, konferans salonu, bakım evi, huzur evi, hasta konuk evi vb. Yapılabilir.</i></li><li><i>Belediye hizmet alanı'nın otopark ihtiyacı çevre ve şehircilik bakanlığının otopark yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır. hükümleri yer almaktadır.</i></li></ol> <p>İlgi (ğ) itiraz yazısı ve ekleri yazımız ekinde sunulmakta olup; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b. ve 14. maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisine havale olunmuştur.</p> <p><b>KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI</b></p> <p>30.11.2022 t.t.'li Emek Mahallesi 224 ada 6 parseline ilişkin 1/000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içinde, İl Sağlık Müdürlüğünün 217785763 sayılı itiraz yazısı komisyonumuzca incelenmiştir.</p> <p>İtiraz konusu alanda yapılacak olan projenin programında komşuluğundaki Sancaktepe Şehit Prof. Dr. İlhan Varank Eğitim Ve Araştırma Hastanesi'ni sosyal ve kültürel açıdan bütüncü ve birlikte kullanılacağı hususu göz önünde bulundurulduğunda kamu yararının birlikteliği sağlanacaktır. İtiraz konusu olan yolun varlığı müşterek kullanıma tabi olduğundan, İl Sağlık Müdürlüğünün yapmış olduğu itiraz komisyonumuzca uygun bulunmamıştır.</p> <p>Belediye Meclisine arz olunur.</p> <p style="text-align: center;"><b>Muzaffer KABAKCI</b> Komisyon Başkanı</p> <p style="text-align: center;"><b>Mehmet Şahin DELİKANLI</b> Başkan Vekili</p> <p style="text-align: center;"><b>Şahset AKANSU</b> Raportör</p> <p style="text-align: center;"><b>Şaban CEBİR</b> Üye</p> <p style="text-align: center;"><b>Erdoğan KARİP</b> Üye</p>		

 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	Rapor No: 2023/44 Tarih: 05/09/2023 Dosya No: 2023/112561
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

#### TEKLİFİN ÖZÜ

**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.08.2023 tarih 112561 sayılı teklif yazısı:**

İlgi : a) 29.09.2022 tarih ve 54001 sayılı dilekçe.  
b) 04.10.2022 tarih ve 54723 sayılı dilekçe.

İlgi(a) dilekçede İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra 6948 ada 6 No'lu parselin İmar Hakkının, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi 708 ada 1 No'lu parsel ve İlgi(b) dilekçede İstanbul İli, Sancaktepe, İlçesi Samandıra 6948 ada 6 No'lu parselin İmar Hakkının, İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Sarıgazi 496 ada 1 No'lu parsel transfer işlemi talep edilmektedir.

Sarıgazi 708 ada 1 No'lu parsel 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.40, KAKS:0.70, 4 kat Konut alanında, Sarıgazi 496 ada 1 No'lu parsel ise 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS: 0.40, KAKS:1.00, 4 kat Konut alanında kalmaktadır.

Samandıra 6948 ada 6 No'lu parsel 26.02.2018-19.04.2022 t.t.'li Fatih Mahallesi 6948, 6955, 6960 Adalar ile 6946, 6947, 6956 Adaların Bir Kısımına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Park Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

26.02.2018-19.04.2022 t.t.'li Fatih Mahallesi 6948, 6955, 6960 Adalar ile 6946, 6947, 6956 Adaların Bir Kısımına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde **"Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan parsellerin imar hakları, parsellerin kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla plan değişikliği onama sınırı içerisinde 15.02.2010-22.08.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında ruhsatlandırılmış yapılar esas alınarak hesaplanacak olup 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında düzenlenecek alanlar hariç Sancaktepe ilçesi sınırları içerisinde konut ve konut+ticaret fonksiyonunda kalan farklı parsel/parseller transfer edilerek kullanılabilir. Belediyeye terk edilen parsel/parseller park fonksiyonu dışında başka bir amaçla kullanılamaz."** denilmektedir. Anılan Plan Notu doğrultusunda Samandıra 6948 ada 6 No'lu Parselin ek 6 daki mimari projede hesaplanan 574.78 m<sup>2</sup> imar hakkının; 445.83 m<sup>2</sup> si Sarıgazi 708 ada 1 No'lu parselde, 128.95 m<sup>2</sup> si Sarıgazi 496 ada 1 No'lu parselde değerlendirilmesi hususu meri mevzuat kapsamında uygunluğu değerlendirilmektedir.

#### TAŞINMAZ BİLGİLERİ

MERİ U.İ.P. KAPSAMINDAKİ TALEPLER	ADA/ PARSEL	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	U.İ.P. FONKSİYONU	TAKS/ KAKS	TRANSFER İŞLEMİNE KONU İMAR HAKKI
İmar Hakkını Veren Parsel (SAMANDIRA)	6948/6	180,10 m <sup>2</sup>	PARK		574,78 m <sup>2</sup> (TRANSFER EDİLEN)
İmar Hakkını Alan Parsel (SARIGAZI)	708/1	452.20 m <sup>2</sup>	KONUT ALANI	TAKS:0,40 KAKS: 0,70	445.83 m <sup>2</sup> (T - ALANI)
İmar Hakkını Alan Parsel (SARIGAZI)	496/1	635,65 m <sup>2</sup>	KONUT ALANI	TAKS:0,40 KAKS:1,00	128.95 m <sup>2</sup> (T - ALANI)

İş bu dayanakla, Samandıra 6948 ada 6 No'lu parselin ek 6 belgedeki hesaplanan İmar hakkının Sarıgazi 708 ada 1 ve 496 ada 1 No'lu parsellerde değerlendirilmesi; 26.02.2018-19.04.2022 t.t.'li Fatih Mahallesi 6948, 6955, 6960 Adalar İle 6946, 6947, 6956 Adaların Bir Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği maddesine uygun olup söz konusu Samandıra 6948 ada 6 No'lu parselin Belediyemiz lehine şartlı bağış suretiyle bedelsiz devir işleminin yapılması ve Ek-6 daki Mimari Projeye göre Sarıgazi 708 ada 1 ve 496 ada 1 No'lu parsellere transfer edilerek tablodaki değerlerle kullanılması Makamınızca da uygun görülmesi halinde yazımız ve eklerinin Belediye Meclisine havale olunmuştur.

#### KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.08.2023 tarih 112561 sayılı teklif yazısı komisyonumuzca incelenmiş olup; söz konusu teklif müdürlüğünden geldiği şekli ile komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.


**Muzaffer KABAKCI**  
Komisyon Başkanı

**Mehmet Şahin DELİKANLI**  
Başkan Vekili

**Şahset AKANSU**  
Raportör

**Şaban CEBİR**  
Üye

**Erdoğan KARİP**  
Üye

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	Rapor No: 2023/45 Tarih: 06/09/2023 Dosya No: 2023/112562
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

### TEKLİFİN ÖZÜ

**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.08.2023 tarih 112562 sayılı teklif yazısı:**

- İlgi :
- 25.08.2023 tarihli ve 54921 sayılı vatandaş dilekçesi.
  - 12.08.2022 tarihli ve 27241479-710.99/66244 sayılı yazı.
  - 19.08.2022 tarihli ve 27241479-710.99/67104 sayılı yazı.
  - 22.08.2023 tarihli ve 27241479-730,10/111518 sayılı yazı.
  - 28.04.2023 tarihli ve 2023/1006 No'lu 13. İdare Mahkemesi Kararı.
  - Başkanlık Emri.

İlgi (a) dilekçede Samandıra 6912 Ada 13 No'lu Parsel, 6926 Ada 8 No'lu Parsel, 6928 Ada 8 No'lu Parselin 41,49 m<sup>2</sup>'lik kısmının, 6911 Ada 3 No'lu Parsel, 6929 Ada 8 ve 11 No'lu Parseller, 6911 Ada 2 No'lu Parsel ve 7452 Ada 25 No'lu Parsellerin İmar Transfer Haklarının, Samandıra 2037 No'lu Parselde ve 6928 Ada 8 No'lu Parselin 960,73 m<sup>2</sup>'lik kısmının, Samandıra 1525 No'lu Parselde kullanılması suretiyle transfer işleminin yapılması talep edilmektedir.

Samandıra 2037 No'lu Parsel sayılı taşınmaz 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.50 KAKS:1.25, 4 Kat Ticaret+Konut (T+K2) Alanında kalmaktadır.

Samandıra 6912 ada 13 No'lu Parsel, 6926 Ada 8 No'lu Parsel, 6928 Ada 8 No'lu, 6911 Ada 3 No'lu Parsel, 6929 Ada 8 ve 11 No'lu Parseller ve 6911 Ada 2 No'lu Parsel sayılı taşınmazlar 18.03.2016 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Fatih Mahallesi Yerleşime Uygun Olmayan Alanlara Ait Uygulama İmar Plan Değişikliğinde Yerleşime Uygun Olmayan Alanda kalmakta olup; "**Plan Değişikliği onama sınırı içerisinde yerleşime uygun olmayan alan lejandı ile gösterilmiş olan parsellerin imar hakları parselin kamuya bedelsiz terk edilmesi koşulu ile 15.02.2010-22.08.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı ile belirlenmiş olan inşaat alanı Sancaktepe İlçesi sınırları içerisinde farklı parsellere transfer edilerek kullanılabilir. Bu alanda kalan parseller üzerinde hiç bir şartla yeni yapı ruhsatı düzenlenmeyecektir.**" denilmektedir.

Samandıra 7452 Ada 25 No'lu Parsel sayılı taşınmaz 12.07.2013 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları İle Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Plan Değişikliğinde Park olarak planlanmış alanda kalmakta olup; ilgili plan notlarında "**Planlama alanında, özel mülkiyet olmak kaydıyla tamamı, sosyal ve teknik altyapı alanları, dere ve dere işletme bandında kalan parsellerde 0,90 KAKS değeri üzerinden imar hakkı transferi yapılabilir. 1000 m2 üzerindeki imar uygulaması görmemiş parsellerde imar hakkı transferi hesabı parsel alanının % 60' ı üzerinden hesaplanır. İmar hakkı transferi 15.02.2010 onanlı planın onama sınırı içindeki parsellerde kullanılabilir. 17.10.2014 t.t. İmar hakkı transferiyle ilave inşaat artışına konu parsellerde KAKS değeri en fazla % 50 oranında artırılabilir.**" denilmektedir.

Samandıra 1525 Parsel sayılı taşınmaz 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda kısmen TAKS:0.50 KAKS:1.25, 4 Kat Ticaret+Konut (T+K2) Alanı, kısmen Ortaöğretim Tesis Alanı, kısmen Yol olarak planlanmış alanda kalmaktadır.



T.C.  
SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ  
İMAR KOMİSYON RAPORU


Rapor No:  
2023/45  
Tarih:  
06/09/2023  
Dosya No:  
2023/112562

İMAR KOMİSYONU

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

MERİ U.İ.P. KAPSAMINDAKİ TALEPLER	ADA/PARSEL	MAHALLE	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	U.İ.P. FONKSİYONU	TRANSFER İŞLEMİNDEN GELEN İLAVE İMAR HAKKI	TAKS / KAKS
İmar Hakkını Alan Parsel	0/2037	SAMANDIRA	6339,23 m <sup>2</sup>	TİCARET+ KONUT (T+K2)	4494,44 m <sup>2</sup> (Transfer edilen inşaat alanı) 321,04 m <sup>2</sup> (Transfer edilen imar hakkı)	0.50 / 1.25
İmar Hakkını Veren Parsel(1)	6912/13	SAMANDIRA	240,01 m <sup>2</sup>	YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN	735,17 m <sup>2</sup>	0.40/ 1.00
İmar Hakkını Veren Parsel(2)	6926/8	SAMANDIRA	240,00 m <sup>2</sup>	YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN	732,82 m <sup>2</sup>	0.40/ 1.00
İmar Hakkını Veren Parsel(3)	6928/8	SAMANDIRA	300,54 m <sup>2</sup>	YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN	41,49 m <sup>2</sup> 'si 2037 parselde 960,73 m <sup>2</sup> 'si 1525 parselde	0.40/ 1.00
İmar Hakkını Veren Parsel(4)	6911/3	SAMANDIRA	293,09 m <sup>2</sup>	YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN	735,45 m <sup>2</sup>	0.40/ 1.00
İmar Hakkını Veren Parsel(5)	6929/11	SAMANDIRA	326,76 m <sup>2</sup>	YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN	875,29 m <sup>2</sup>	0.40/ 1.00
İmar Hakkını Veren Parsel(6)	6929/8	SAMANDIRA	233,82 m <sup>2</sup>	YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN	707,35 m <sup>2</sup>	0.40/ 1.00
İmar Hakkını Veren Parsel(7)	7452/25	SAMANDIRA	356,71 m <sup>2</sup>	PARK ALANI	321,04 m <sup>2</sup>	PLAN NOTU
İmar Hakkını Veren Parsel(8)	6911/2	SAMANDIRA	248,76 m <sup>2</sup>	YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN	666,87 m <sup>2</sup>	0.40/ 1.00
İmar Hakkını Alan Parsel	* 0/1525	SAMANDIRA	8458,33 m <sup>2</sup>	YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN	960,73 m <sup>2</sup> (Transfer edilen inşaat alanı)	0.50/ 1.25

\*Samandıra 1525 parsel sayılı taşınmaza yapılacak imar hakkı transferi, meri imar planına göre terk işlemleri sonucu oluşacak parsellerin yüzölçümleri oranında dağıtılarak kullanılacaktır.

 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	Rapor No: 2023/45 Tarih: 06/09/2023 Dosya No: 2023/112562
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

Ek-3'deki Onaylı Hesap Projesinde, Samandıra 6912 Ada 13 No'lu Parselin **735,17 m<sup>2</sup>** İnşaat Alanının, 6926 Ada 8 No'lu Parselin **732,82 m<sup>2</sup>** İnşaat Alanının, 6928 Ada 8 No'lu Parselin **41,49 m<sup>2</sup>** İnşaat Alanının, 6911 Ada 3 No'lu Parselin **735,45 m<sup>2</sup>** İnşaat Alanının, 6929 Ada 11 No'lu Parselin **875,29 m<sup>2</sup>** İnşaat Alanının, 6929 Ada 8 No'lu Parselin **707.35 m<sup>2</sup>** İnşaat Alanının, 6911 ada 2 No'lu Parselin **666,87 m<sup>2</sup>** İnşaat Alanının 18.03.2016 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Fatih Mahallesi Yerleşime Uygun Olmayan Alanlara Ait Uygulama İmar Plan Değişikliği maddesine göre ve 7425 Ada 25 No'lu Parselin **321,04 m<sup>2</sup>** İmar hakkının, 12.07.2013 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları İle Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Plan Değişikliği maddesine göre Samandıra 2037 No'lu Parsele transfer işlemi ve 6928 Ada 8 No'lu Parselin **960,73 m<sup>2</sup>** imar hakkının Samandıra 1525 No'lu Parsele transfer işleminin uygun bulunduğu görülmüştür.

05.07.2022 tarihli ve 2022/89 No'lu Meclis Kararı ile; Samandıra 6912 Ada 13 No'lu Parsel, 6926 Ada 8 No'lu Parsel, 6928 Ada 8 No'lu, 6911 Ada 3 No'lu Parsel, 6929 Ada 8 ve 11 No'lu Parseller ile 7452 Ada 25 No'lu Parselin imar hakkı transferi işlemi, Samandıra 2037 No'lu Parsele gerçekleştirilmiştir. İlgi (b) ve (c) Emlak İstimlak Müdürlüğü yazılarında bahse konu 6912 Ada 13 Parsel, 6926 Ada 8 Parsel, 6928 Ada 8 Parsel ve 7452 Ada 25 Parsel sayılı taşınmazların 11.08.2022 tarihinde, 6911 Ada 3 Parsel, 6929 Ada 11 Parsel, 6929 Ada 8 Parsel sayılı taşınmazların ise 17.08.2022 tarihinde tapu tescil işlemlerinin gerçekleşerek bağış yoluyla Belediyemiz mülkiyetine geçtiği bildirilmiştir.

İlgi (d) 28.04.2023 tarihli ve 2023/1006 No'lu Kararı ile 13. İdare Mahkemesi tarafından, Belediye Meclisimizin 05.07.2022 tarih ve 2022/89 sayılı kararına istinaden gerçekleşen imar hakkı transfer işlemi iptal edilmiştir. İlgi (ç) Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yazısında bahse konu parsellerin, Mer'i imar planında "İmar Hakları Transfer Edilecek Alan" da kalması sebebiyle iade edilmelerinin mümkün bulunmadığı belirtilmiştir.

İlgi (e) Başkanlık emrinde belediyemiz mülkiyetine geçen ve iadesi mümkün olamayan bahse konu taşınmazların; *'kamu yararı açısından, meri imar planı hükümlerindeki İmar Hakkı Transferi koşulları ile tekrar Samandıra 2037 No'lu parselde kullanılması suretiyle transfer işleminin, Belediye Meclisimize havalesi hususunda gereğini rica ederim.'* denilmektedir.

28.04.2023 tarihli ve 2023/1006 No'lu Karar ile 13.İdare Mahkemesi dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Kamuya terk edilen taşınmazların inşaat haklarının kullanılmasına ilişkin plan hükümleri meriyette olup, kamu yararı açısından meri imar planı hükümlerindeki İmar Hakkı Transferi koşulları ile Samandıra 6912 Ada 13 No'lu Parsel, 6926 Ada 8 No'lu Parsel, 6928 Ada 8 No'lu Parselin 41,49 m<sup>2</sup>'lik kısmının, 6911 Ada 3 No'lu Parsel, 6929 Ada 8 ve 11 No'lu Parseller, 6911 Ada 2 No'lu Parsel ve 7452 Ada 25 No'lu Parsellerin İmar Transfer Haklarının, tekrar Samandıra 2037 No'lu Parsel sayılı taşınmazda ve 6928 Ada 8 No'lu Parselin 960,73 m<sup>2</sup>'lik kısmının, Samandıra 1525 No'lu Parsel sayılı taşınmazda kullanılması suretiyle transfer işlemlerinin Makamınızca da uygun görülmesi halinde; yazımız ve eklerinin Belediye Meclisine havale olunmuştur.

#### **KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI**

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.08.2023 tarih 112562 sayılı teklif yazısı komisyonumuzca incelenmiş olup; söz konusu teklif müdürlüğünden geldiği şekli ile komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

**Muzaffer KABAKCI**  
Komisyon Başkanı

**Mehmet Şahin DELİKANLI**  
Başkan Vekili

**Şahset AKANSU**  
Raportör

**Şaban CEBİR**  
Üye

**Erdoğan KARİP**  
Üye



T.C.  
SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ  
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:  
2023/46  
Tarih:  
06/09/2023  
Dosya No:  
2023/112563

İMAR KOMİSYONU

**TEKLİFİN ÖZÜ**

**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.08.2023 tarih 112563 sayılı teklif yazısı:**

İlgi : 24.08.2023 tarihli ve 54693 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Samandıra 6619 ada 5 No'lu parselin İmar Hakkının, İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Samandıra 6229 ada 10 No'lu parsel transfer işlemi talep edilmektedir.

Samandıra 6619 ada 5 No'lu parsel 12.07.2013 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları İle Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Plan Değişikliğinde kısmen Bölge Parkı (374,66 m<sup>2</sup>) kısmen Yol (37,11 m<sup>2</sup>) olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

Samandıra 6229 ada 10 No'lu parsel 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında TAKS:0.40 KAKS:1.00 Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanında kalmaktadır.

12.07.2013 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları İle Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Plan Değişikliğinde *"Planlama alanında, özel mülkiyet olmak kaydıyla tamamı, sosyal ve teknik altyapı alanları, dere ve dere işletme bandında kalan parsellerde 0,90 KAKS değeri üzerinden imar hakkı transferi yapılabilir. 1000 m<sup>2</sup> üzerindeki imar uygulaması görmemiş parsellerde imar hakkı transferi hesabı parsel alanının % 60' ı üzerinden hesaplanır. İmar hakkı transferi 15.02.2010 onanlı planın onama sınırı içindeki parsellerde kullanılabilir. 17.10.2014 t.t. İmar hakkı transferiyle ilave inşaat artışına konu parsellerde KAKS değeri en fazla % 50 oranında artırılabilir."* denilmekte olup Samandıra 6619 ada 5 No'lu parsel için talep edilen İmar Hakkı Transferi 337,19m<sup>2</sup> (374,66m<sup>2</sup>x0,90) dir.

**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

	ADA	PARSEL	ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	U.İ.P FONKSİYONU	TAKS KAKS	TRANSFER İŞLEMİNDEN GELEN İLAVE İMAR HAKKI
İmar Hakkını Veren Parsel	6619	5	411,77 m <sup>2</sup>	BÖLGE PARKI(374,66 m <sup>2</sup> Bölge Parkı + 37,11 m <sup>2</sup> Yol)	0,90	337,19
İmar Hakkını Alan Parsel	6229	10	951,67 m <sup>2</sup>	KONUT ALANI	0,40 1,00	337,19

Samandıra 6619 ada 5 No'lu parselin hesaplanan İmar Hakkı Transferinin Samandıra 6229 ada 10 No'lu parselde değerlendirilmesi; 12.07.2013 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları İle Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Plan Değişikliği maddesine uygun olup söz konusu Samandıra 6619 ada 5 No'lu parselin Belediyemiz lehine şartsız bağış suretiyle bedelsiz devir işleminin yapılması ve Ek-3 teki Mimari Projeye göre yapılaşmasının Makamınızca da uygun görülmesi halinde yazımız ve eklerinin Belediye Meclisine havale olunmuştur.

**KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI**

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.08.2023 tarih 112563 sayılı teklif yazısı komisyonumuzca incelenmiş olup; söz konusu teklif müdürlüğünden geldiği şekli ile komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.


**Muzaffer KABAKCI**  
Komisyon Başkanı

**Mehmet Şahin DELİKANLI**  
Başkan Vekili

**Şahset AKANSU**  
Raportör

**Şaban CEBİR**  
Üye

**Erdoğan KARİP**  
Üye

 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	Rapor No: 2023/47 Tarih: 06/09/2023 Dosya No: 2023/112678
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

### TEKLİFİN ÖZÜ

**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.09.2023 tarih 112678 sayılı teklif yazısı:**

- İlgi :
- 13.11.2019 tarih E.2277 sayılı Sancaktepe Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yazısı ve eki 22.10.2019 tarih 2019-111157 kayıt sayılı Sn. SİRER YALÇIN dilekçesi.
  - 21.11.2019 tarih E.3552 sayılı yazımız.
  - 06.12.2019 tarih E.2496 sayılı Sancaktepe Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yazısı.
  - 10.12.2019 tarih E.3854/23376 sayılı yazımız.
  - 25.09.2020 tarih E.88283 sayılı Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yazısı.
  - 02.11.2020 tarihli Sancaktepe Belediyesi Başkanlık Makamı yazısı.
  - 12.11.2020 tarihli 32952 sayılı Sancaktepe Belediyesi Başkanlık Oluru.
  - 11.03.2021 tarih 351245 sayılı Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yazısı.
  - 05.04.2021 tarihli ve 10955 sayılı yazımız.
  - 12.01.2023 tarihli ve 94 sayılı İBB Meclisi Kararı.
  - 17.03.2023 tarihli ve 2023.450796 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü yazısı.
  - 28.04.2023 tarihli ve 98841 sayılı yazımız.
  - 17.05.2023 tarihli ve 20230574170 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü yazısı.
  - Bila tarihli ve 2023.782928 sayılı İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme D. Bşk., Deprem ve Zemin İnceleme Md. yazısı.
  - 22.05.2023 tarihli ve 1281-119115 sayılı İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan D. Bşk., Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü yazısı.
  - Bila tarihli ve 6694523 sayılı İstanbul Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yazısı.
  - Bila tarihli ve E-29339913-205-210411 sayılı İGDAŞ Genel Müdürlüğü yazısı.
  - Bila tarihli ve 2023.991650 sayılı İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı.

### TEKLİF

Osmangazi Mahallesi 8912 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alanın Park Alanı olarak planlanan fonksiyonunun iptal edilerek Ticaret+Konut Alanı (T+K1) olarak planlanmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifidir.


### MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM

Teklif konusu Osmangazi Mahallesi 8912 ada 1 parsel 1019,72 m2 büyüklüğünde olup mevcut durumda parselde tek katlı yazıhane ofis yapısı bulunmaktadır. Parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir. Parselin güneyindeki tescil dışı alan ise 149 m2 büyüklüğündedir.

### PLAN SÜRECİ

28.08.2009 tarih ve 2009-6035 TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiştir. 24.11.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca aynen onanmış ve 03.12.2009 tarih ve 2295969 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Belediyemize dağıtımı yapılmıştır.

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından çalışmalarına başlanan 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 29.12.2009 tarih ve 260211-4284 sayılı İmar ve Şehircilik müdürlüğü yazısı ile değerlendirilmeye ve karar alınmak üzere Sancaktepe Belediyesi Meclisi'ne iletilmiş, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih 2010/159 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir. Söz konusu plan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2010 tarih 266182-252 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilen 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 11.02.2010 tarih ve

 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	Rapor No: 2023/47 Tarih: 06/09/2023 Dosya No: 2023/112678
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

514 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Başkanı'na 15.02.2010 tarihinde onaylanmıştır.

İlgi (a) yazı eki dilekçe ile Osmangazi Mahallesi Erguvan Sokak 7 kapı numaralı işyerinin bulunduğu Samandıra 8912 ada 1 parsel sayılı taşınmazın 4706 sayılı kanunun 5. maddesine göre tapu devri talep edildiği belirtilmiş ve mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Samandıra 8912 ada 1 no.lu parselin imar durumu ile birlikte söz konusu parselde plan tadilatı çalışması olup olmadığı bilgisi talep edilmiştir.

İlgi (b) yazımız ile söz konusu 8912 ada 1 parselin mer'i 24.11.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı ve 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında Park Alanında kaldığı ve söz konusu parselin anılan yasa hükmüne göre Park fonksiyonunda iken devri mümkünse işlemin başlatılması, aksi takdirde tarafımıza bilgi verilmesi durumunda Maliye Hazinesinden muvafakat alınarak plan tadilatı çalışmasına konu edilebileceği belirtilmiştir. İlgi (c) cevabi yazıda "söz konusu 8912 ada 1 no.lu taşınmaz uygulama imar planında Park Alanı fonksiyonunda kaldığından 4706 sayılı yasanın 5. Maddesi kapsamında değerlendirilememektedir" denilmiştir.

Konuya istinaden ilgi (ç) yazımız ile söz konusu 8912 ada 1 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğundan, ilgili yasa maddesi kapsamında tapu devrinin yapılabilmesi için, imar planı değişikliği yapılarak Park Alanından çıkarılmasının taraflarınca uygun olup olmadığına ilişkin Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığının görüşü talep edilmiş, cevabi ilgi (d) yazılarında "Osmangazi Mah. 8912 ada 1 parsel no.lu taşınmazın imar planı değişikliği yapılarak Park Alanından Konut Alanına alınması ile ilgili Başkanlıklarınca bir sakınca bulunmadığı" belirtilmiştir.

İlgi (e) Başkanlık Makamı yazısı ile Osmangazi Mahallesi 8912 ada 1 parsel sayılı taşınmazın tapu devrinin yapılabilmesi için Park Alanından çıkarılarak Ticaret Alanı olarak planlanmasına yönelik gerekli imar planı değişikliğinin yapılması hususunda gereği rica edilmiştir.

İlgi (e) yazı ile talep edilen imar planı değişikliği çalışmalarına başlamak üzere 8912 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alanın Park Alanı fonksiyonunun iptal edilerek E:0,25 Ticaret Alanı olarak planlanmasına yönelik ilgi (f) Başkanlık Oluru alınmıştır.

İlgi (f) Başkanlık Oluru doğrultusunda, 8912 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alanın E:0,25 Ticaret Alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmış ancak Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan ve ilgi (g) Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı görüşü doğrultusunda brüt yoğunluk 300ki/ha Konut+Ticaret Alanı (K+T1) olarak revize edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ilgi (ğ) yazımız ekinde Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'na iletilmiştir.

Hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilen NİP-341008184 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği teklifi, İBB Meclisinin ilgi (h) Kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmış ve ilgi (ı) yazı ile tarafımıza dağıtımı yapılmıştır.

İlgi (f) Başkanlık Oluru ve söz konusu 13.01.2023 t.t.'li 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği doğrultusunda teklife konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

## **MER'İ PLAN DURUMU**

**1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planındaki Durum:** Teklif konusu 8912 ada 1 parsel ve güneyindeki tescil dışı alan; 24.11.2009 t.t.'li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında, Park Alanı olarak planlanmış iken meri 13.01.2023 t.t.'li 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ile brüt yoğunluk 300ki/ha "Konut+Ticaret Alanı" (K+T1) olarak planlanmıştır.


Parselin Batısında cephe aldığı 15m'lik yolun karşısındaki 8228 ada 2 parselde 3269m<sup>2</sup> Park Alanı planlanmıştır. Parselin içinde bulunduğu imar adasının geri kalan kısmı ise brüt yoğunluk 230ki/ha K3 Konut Alanı olarak planlanmıştır.

**1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planındaki Durum:** Teklif konusu 8912 ada 1 parsel ve güneyindeki tescil dışı alan; meri 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "Park Alanı" olarak planlanmıştır.

## **PLANIN GEREKÇESİ**

02.11.2020 tarih, bila sayılı Başkanlık Makamı talebi ile; "Maliye Hazinesi mülkiyetindeki Osmangazi Mahallesi 8912 ada 1 parsel sayılı taşınmazın tapu devrinin yapılabilmesi için Park Alanından çıkarılarak Ticaret



 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	Rapor No: 2023/47 Tarih: 06/09/2023 Dosya No: 2023/112678
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

Alanı olarak planlanmasına yönelik gerekli imar planı değişikliğinin yapılması” hususunda gereği rica edilmiştir. Başkanlık Makamı talebine istinaden yapılan incelemede ilgili plan değişikliğinin yapılabilmesi için öncelikle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması gerektiği görülmüş ve 12.11.2020 tarih 32952 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda ilgili plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Ancak, ilk aşamada Ticaret Alanı olarak hazırlanan teklif, plan hazırlık aşamasında alınan Anadolu Yakası Milli Emlak Müdürlüğü kurum görüşü doğrultusunda Konut+Ticaret Alanı olarak revize edilmiştir.

Söz konusu NİP-341008184 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, İBB Meclisinin 12.01.2023 tarihli ve 94 sayılı Kararı ile uygun bulunarak 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Teklif plan değişikliği, imar planlarının uyumlu olması hükmü gereği, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifidir.

### **KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

Teklif plan değişikliğine ilişkin ilgi (i) yazımız ile kurumlardan görüş talep edilmiştir.

• **İlgi (j) İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısında;** “Netice olarak; Sancaktepe İlçesi, Osmangazi Mahallesi 8912 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, meri plan nüfusunu arttırdığından dolayı ilgi (b) Yönetmelik ve ilgi (c) Yönerge hükümlerine göre uygun bulunmamıştır. İdaremiz olumlu görüşü bulunmayan imar planlarının onaylanmaması ve uygulanmaması gerekmektedir.” denilmiştir.

• **İlgi (k) İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısında;** “Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statifi yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, ‘Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları’ ve ‘Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler’ ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.” denilmiştir.


• **İlgi (l) İBB Park Bahçe ve Yeşil Alan D. Bşk., Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü yazısında;** “Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yeşil alan miktarının azaltılacağı ve parsel için önerilen yapılaşma şartlarına bağlı oluşacak nüfusa hitap edecek yeterli rekreatif amaçlı yeşil alan miktarının ayrılmadığı görüldüğünden; hazırlanan plan tadilatı teklifi komisyonumuzca uygun görülmemektedir” denilmiştir.


• **İlgi (m) İstanbul Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yazısında;** “...Bu nedenle; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin İdaremizce uygun görüldüğü hususunu;...” denilmiştir.

• **İlgi (n) İGDAŞ Genel Müdürlüğü yazısında;** “Osmangazi mahallesi 8912 ada 1 parsel bölgesindeki mevcut altyapı/üstyapı tesislerimizin etkilenmediği anlaşılmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında kurumumuz adına herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

• **İlgi (o) İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında;** “Sancaktepe İlçesi, Osmangazi Mahallesi 8912 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alanın Park Alanı fonksiyonunun iptal edilerek TAKS:0.50, KAKS:1.10 4 Kat yapılaşma şartlarında Ticaret+Konut(T+K1) Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Teklifinin 13.01.2023 t.t.’li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı belirlendiğinden söz konusu teklifin ulaşım sistemine etkisinin en aza indirilmesi için;

- Meri imar planındaki yollara gerekli terklerin yapılması,

 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	Rapor No: 2023/47 Tarih: 06/09/2023 Dosya No: 2023/112678
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	
<p>- “Ticaret+ Konut Alanının otopark ihtiyacı yürürlükteki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içinde karşılanacaktır.” Plan notunun eklenmesi,</p> <p>- Meri imar planındaki yollardan en az 5m. çekme mesafesi bırakılması ve yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden zemin altında da bu mesafeye uyulması gerekmektedir.” denilmiştir.</p> <p><b>DEĞERLENDİRME VE SONUÇ</b></p> <p>Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan Osmangazi Mahallesi 8912/1 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır.</p> <p>Teklif konusu Osmangazi Mahallesi 8912 ada 1 parsel 1019,72 m2 büyüklüğünde olup mevcut durumda parselde tek katlı yazıhane ofis yapısı bulunmaktadır. Parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir. Parselin güneyindeki tescil dışı alan ise 149 m2 büyüklüğündedir.</p> <p>13.01.2023 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği çalışması ile mevcut durumda yazıhane ofis olarak kullanılan Sancaktepe İlçesi, Osmangazi Mahallesi 8912 ada 1 Parsel ve güneyindeki tescil dışı alan ile birlikte yaklaşık 1168 m2 alan Park Alanı fonksiyonundan çıkarılarak TAKS:0,50 KAKS:1,10 4 Kat yapılaşma koşullarında Ticaret+Konut Alanı (T+K1) olarak planlanmıştır.</p> <p>Teklif plan değişikliği plan notlarına, meri 24.11.2009 t.t.’li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı nüfus hesaplarındaki Ticaret+Konut Alanları için belirlenen Konut kullanım oranıyla uyumlu olması ve plan nüfusunu sınırlandırmak amacıyla Ticaret+Konut (T+K1) Alanında Konut kullanımına ilişkin olarak “Konut kullanımının toplam inşaat alanının ½’sini geçemeyeceği” hükmü getirilmiştir.</p> <p>Teklif plan değişikliği ile söz konusu alana Ticaret+Konut Alanı (T+K1) fonksiyonu getirilmesiyle 18 kişilik nüfus artışı öngörülmektedir.</p> <p>İlgi (f) Başkanlık Oluru ve meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi yazımız ekinde sunulmakta olup, konunun meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b. ve 14. maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere <b>Belediye Meclisine</b> havale olunmuştur.</p> <p><b>KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI</b></p> <p>Sancaktepe ilçesi, Osmangazi Mahallesi 8912 Ada 1 Parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi incelenmiş olup, söz konusu teklif 13.01.2023 t.t’li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığından müdürlüğünden geldiği şekli komisyonumuzca uygun bulunmuştur.</p> <p>Belediye Meclisine arz olunur.</p> <p style="text-align: center;"><b>Muzaffer KABAKCI</b> Komisyon Başkanı</p> <p style="text-align: center;"><b>Mehmet Şahin DELİKANLI</b> Başkan Vekili</p> <p style="text-align: center;"><b>Şahset AKANSU</b> Raportör</p> <p style="text-align: center;"><b>Şaban CEBİR</b> Üye</p> <p style="text-align: center;"><b>Erdoğan KARİP</b> Üye</p>		

 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	<b>Rapor No:</b> 2023/48 <b>Tarih:</b> 06/09/2023 <b>Dosya No:</b> 2023/102165
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

## TEKLİFİN ÖZÜ

**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.06.2023 tarih 102165 sayılı teklif yazısı:**

- İlgi :
- 26.01.2023 tarih, 5725 Referans sayılı dilekçe ve ekleri.
  - 22.11.2022 tarih, E. 2022.1790930 sayılı İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı.
  - 29.12.2022 tarih, E-2022.1962570-2233 sayılı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü yazısı.
  - 06.12.2022 tarih, E-20221352986 sayılı İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısı.
  - 05.12.2022 tarih, 3040-281480 sayılı Park Bahçe ve Yeşil Alan Dairesi Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü yazısı.
  - 09.11.2022 tarih, E-2022.1713427 sayılı Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü yazısı.

## TEKLİF KONUSU

İlgi (a) dilekçe ve ekleri doğrultusunda; Sancaktepe ilçesi, Eyüp Sultan Mahallesi, 7784 ada 9 parselin 12.07.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları İle Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı' nda "TAKS:0.40 KAKS:0.70 yapılanma koşullarında Konut Alanı" nda kalmakta iken, "TAKS:0.40 KAKS:1.30, Ayrık Nizam 5 kat yapılaşma koşullarında Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğidir.

## PLAN SÜRECİ


28.08.2009 tarih ve 2009-6035 TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiştir. 24.11.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca aynen onanmış ve 03.12.2009 tarih ve 2295969 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Belediyemize dağıtım yapılmıştır.

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından çalışmalarına başlanan 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 29.12.2009 tarih ve 260211-4284 sayılı İmar ve Şehircilik müdürlüğü yazısı ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Sancaktepe Belediyesi Meclisi'ne iletilmiş, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih 2010/159 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir. Söz konusu plan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2010 tarih 266182-252 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilen 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 15.02.2010 tarihinde onaylanmıştır.

İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.g maddesinde 24.01.2013 tarihli yapılan değişiklik kapsamında plan revizyonu gerektiren İstanbul genelindeki derelere yönelik olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı 09.04.2013 tarih 2013-3826 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarına başlamış olup söz konusu plan değişikliği teklifi İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve 11.07.2013 tarih 2013-1503 sayılı kararı ile uygun görülerek İBB Başkanınca 12.07.2013 tarihinde onanmıştır.

## MERİ PLAN DURUMU

Eyüp Sultan Mahallesi, 7784 ada 9 parsel sayılı taşınmaz; kısmen 24.11.2009 t.t. li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı' nda "K4 rumuzlu (300 ki/ha) Konut Alanı" nda, kısmen de 12.07.2013 t.t. li 1/5000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları İle Yakın Çevresine Ait Nazım İmar Planı' nda "K rumuzlu (KAKS:0.70) Konut Alanı" nda kalmakta olup, 12.07.2013 t.t. li 1/1000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları İle Yakın Çevresine Ait Uygulama

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	<b>Rapor No:</b> 2023/48 <b>Tarih:</b> 06/09/2023 <b>Dosya No:</b> 2023/102165
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

İmar Planı'nda ise "TAKS:040 KAKS:0.70 yapılanma koşullarında Konut Alanı"nda kalmaktadır.

### MÜLKİYET VE MEVCUT DURUM

Teklif konusu alan; 7784 ada 9 parseli kapsamakta olup, şahıslar mülkiyetinde kalmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

### KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile birlikte ilgi (b), (c), (d), (e) ve (f) yazılar ile tarafımıza iletilen kurum görüşlerinde;

**İlgi (b) İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında;** "...1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi KAKS değeri artışı ile bölgede ilave inşaat alanı oluşturacağı ve bununla birlikte ilave trafik yükü meydana getirerek ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır." denilmektedir.

**İlgi (c) Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü yazısında;** "Planlama alanının Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda; "ÖA-5b" lejantlı (Orta-Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanlar-Diğer Yumuşak Zeminler) de kaldığı belirtilerek; planlama ve uygulama öncesi zemin etüt çalışmalarında ilgili kurum görüşündeki hususlara dikkat edilmesi koşulu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

**İlgi (d) İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısında;** "...1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi mer'i plan nüfusunu arttırdığından dolayı ilgi (b) Yönetmelik ve ilgi (c) Yönerge hükümlerine göre uygun bulunmamıştır." denilmektedir.

**İlgi (e) Park Bahçe ve Yeşil Alan Dairesi Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü yazısında;** "...yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki fonksiyon ve yapılaşma şartlarına sadık kalınması komisyonumuz görüşüdür." denilmektedir.


**İlgi (e) Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü yazısında;** "...söz konusu alanda yürütülen her hangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz" şeklinde plan notu eklenmesi..." denilmektedir.


### DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile tarafımıza iletilen plan değişikliği teklifi açıklama raporunda; "daha önce bir kısmı %20' lik kısmı Paşaköy deresi koruma kuşağında kalan parselin yapılaşma hakkı Taks:0.40, Kaks: 1.30 iken koruma kuşağının imara açılması ile parselin tamamının yapılaşma hakkı Taks:0.40 Kaks:0.70' e çekilmiştir. Meri plan incelendiğinde parselin bulunduğu ada ve çevresindeki adalarda bulunan parsellerin yapılaşma hakkı Taks:0.40 Kaks:1.30 olduğu görülmektedir. Çevre adlarda yine aynı durumda %20' lik kısmı Paşaköy deresi koruma kuşağında kalan parsellerin tamamı Taks:0.40, Kaks:1.30 olarak değerlendirildiği görülmektedir. Bu gerekçeyle hazırlanan plan çalışmasında söz konusu parsel, mevcuttaki fonksiyonu değiştirilmeden ve tekrar çevresindeki yapılaşmalara uygun şekilde Taks:0.40, Kaks:1.30 ve 5 kat olarak planlanmıştır. Ayrıca yapılaşma hakkı, Paşaköy deresi imara açılmadan önceki %80' lik kısma denk gelen yapılaşma hakkı ile aynı olacağından yoğunluk artışı da %20' lik kısım için zö konusu olacaktır..." denilerek plan değişikliğinin gerekçesi sunulmuştur.

Planlama alanına ait Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik;

1. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan; 7784 ada 9 no.lu parseli kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan; Taks=0.40 ve Kaks=1.30 Ayrık Nizam 5 kat yapılaşma koşullarında Konut Alanıdır.
3. İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	<b>Rapor No:</b> 2023/48 <b>Tarih:</b> 06/09/2023 <b>Dosya No:</b> 2023/102165
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	
<p>4. Plan değişikliği onama sınırı ile mülkiyet sınırları arasında uyumsuzlukların olması durumunda mülkiyet sınırları esas alınır.</p> <p>5. Açıklanamayan hususlarda İSKİ içme suyu havzaları yönetmeliği, İSKİ atık suların kanalizasyona deşarj yönetmeliği ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.</p> <p>6. 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları İle Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı ve bu plana gelen plan değişikliği hükümleri geçerlidir.</p> <p>şeklinde plan notlarının hazırlandığı görülmüştür.</p> <p>İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile tarafımıza iletilen plan değişikliği teklifi ile meri plan nüfus yoğunluğunun artırılarak, mer'i plan hükümlerince 485.84 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanının, teklif plan hükümlerine göre 1001.27 m<sup>2</sup> ye çıkarıldığı görülmüş olup İBB Ulaşım Daire Başkanlığı yazısı ile; <i>"1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi KAKS değeri artışı ile bölgede ilave inşaat alanı oluşturacağı ve bununla birlikte ilave trafik yükü meydana getirerek ulaşım sistemi üzerinde olumsuzluk yaratacağı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamaktadır."</i> denilmekte ve İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısı ile de; <i>"...1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi mer'i plan nüfusunu arttırdığından dolayı ilgi (b) Yönetmelik ve ilgi (c) Yönerge hükümlerine göre uygun bulunmamıştır."</i> denilmekte olup söz konusu teklifin uygun görülmediği belirtilmiştir.</p> <p>Sancaktepe ilçesi, Sancaktepe ilçesi, Eyüp Sultan Mahallesi, 7784 ada 9 parselin 12.07.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları İle Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı' nda "TAKS:0.40 KAKS:0.70 yapılanma koşullarında Konut Alanı" nda kalmakta iken, "TAKS:0.40 KAKS:1.30, Ayrık Nizam 5 kat yapılaşma koşullarında Konut Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde sunulmuş olup, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b. ve 14. maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisine havale olunmuştur.</p> <p><b>KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI</b></p> <p>Sancaktepe İlçesi Eyüp Sultan Mahallesi 7784 Ada 9 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi incelenmiş olup, komisyon bilgi paftasındaki işlendiği şekli ile komisyonumuzca tadilen uygun bulunmuştur.</p> <p>Belediye Meclisine arz olunur.</p> <p style="text-align: center;"><b>Muzaffer KABAKCI</b> Komisyon Başkanı</p> <p style="text-align: center;"><b>Mehmet Şahin DELİKANLI</b> Başkan Vekili</p> <p style="text-align: center;"><b>Şahset AKANSU</b> Raportör</p> <p style="text-align: center;"><b>Şaban CEBİR</b> Üye</p> <p style="text-align: center;"><b>Erdoğan KARİP</b> Üye</p>		

 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	<b>Rapor No:</b> 2023/49 <b>Tarih:</b> 06/09/2023 <b>Dosya No:</b> 2023/104927
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

### TEKLİFİN ÖZÜ

**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.06.2023 tarih 104927 sayılı teklif yazısı:**

- İlgi :
- 09.01.2023 tarih 1926 Referans numaralı dilekçe ve ekleri.
  - 28.12.2022 tarih E.20221460784 sayılı İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısı.
  - 23.12.2022 tarih, E-2022.1973570 sayılı İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü yazısı.
  - 13.12.2022 tarih E-1906470-2109-288662 sayılı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü yazısı.
  - 08.12.11.2022 tarih, E-2022.1883179 sayılı Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü yazısı.

### TEKLİF

Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 671 ada, 10 parselin cephe hatlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifidir.

### MÜLKİYET, MEVCUT DURUM

Teklif konusu 973,672 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 671 ada 10 parsel şahıs mülkiyetinde yer almakta olup parselde yapının bulunmadığı görülmektedir.

### MERİ PLANLARDAKİ DURUM

Plan değişikliğine konu alan 24.11.2009 t.t.'li 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında kısmen "K2 rumuzlu 190 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı" kısmen de "Yol Alanı" nda,

15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı" nda kısmen "Taks:0,40 Kaks:0.90 Ayrık Nizam 4 kat yapılanma koşullarında Konut Alanı", kısmen de "Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

### PLAN SÜRECİ

28.08.2009 tarih ve 2009-6035 TN:1983772 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiştir. 24.11.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'na aynen onanmış ve 03.12.2009 tarih ve 2295969 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Belediyemize dağıtımı yapılmıştır.


Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından çalışmalarına başlanan 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 29.12.2009 tarih ve 260211-4284 sayılı İmar ve Şehircilik müdürlüğü yazısı ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Sancaktepe Belediyesi Meclisi'ne iletilmiş, Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih 2010/159 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir. Söz konusu plan Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2010 tarih 266182-252 sayılı yazısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.02.2010 tarih ve 2562150 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilen 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı, 11.02.2010 tarih ve 514 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Başkanı'na 15.02.2010 tarihinde onaylanmıştır.

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile ilgilisi vekilince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tarafımıza iletilmiş ve Sancaktepe Belediye Meclisine sunulması talep edilmiştir.

### KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile birlikte ilgi (b), (c), (d) ve (e) yazılar ile tarafımıza iletilen kurum görüşlerinde;

**İlgi (b) İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısında;** "..taslak plan notlarına 'Bu uygulama ile meri planda belirlenen yapılaşma değerleri aşılamaz" "Bu uygulamanın yapıldığı

 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	<b>Rapor No:</b> 2023/49 <b>Tarih:</b> 06/09/2023 <b>Dosya No:</b> 2023/104927
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

parsellerde meri plan paftasında yer alan yapılaşma değerlerini arttıran plan notu hükümleri uygulanamaz” hükümlerinin eklenmesi gerektiği ve diğer hususlara uyulması şartı ile plan değişikliğinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

**İlgi (c) İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü yazısında;** “...fonksiyon değişikliği bakımından bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun olmakla birlikte, teklif ile 750 m2’ den küçük parsel oluşturularak mer’i imar plan notu doğrultusunda yapılanma koşullarında değişikliğe gidilmesinin;

- “Konut Alanının otopark ihtiyacı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.” Plan notunun eklenmesi,
- Teklif parselin cephe aldığı yollardan, meri imar planı doğrultusunda çekme mesafelerinin sağlanması ve çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden bu mesafelere zemin altında da uyulması,

şartıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından plan bütününde değerlendirilmesi gerekmektedir” denilmektedir.

**İlgi (c) Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü yazısında;** “...söz konusu alanın Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”na göre, “ÖA-6b (Sıvılaşma (ÖA-1b) ile Diğer Yumuşak Zeminler (ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü,(Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemler Alanlar) lejantlı sınırlar içerisinde kaldığı belirtilerek .. belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları” ve “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ve yazı eki raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görüldüğü” belirtilmektedir.

**İlgi (d) Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü yazısında;** “...söz konusu alanda yürütülen her hangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine “İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz” şeklinde plan notu eklenmesi...” denilmektedir.


## DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile tarafımıza iletilen plan değişikliği teklifi incelendiğinde;

Plan açıklama raporu ile plan değişikliği gerekçesinin “Söz konusu parselde kısmi terkler olmasına rağmen ulaşım aksının daha sağlıklı bir hale getirilmesi ,kamu kullanımlarının arttırılması , kısa süreli otopark alanları oluşturularak ,otopark ihtiyacının kısmen giderilmesi amacıyla bir plan değişikliği hazırlanma sürecine girilmiştir. Bu amaçla parsel derinliği ve cephe hattı yeniden düzenlenerek kamu kullanımı için bir miktar alan daha terk edilmiştir.” denilerek plan değişikliğinin gerekçesi sunulmuştur.

Planlama alanına ait Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik;

1. Plan değişikliği onama sınırı; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, F22-c-21-d-4-a ve F22-d-25-c-3-b paftalar, 671 ada, 10 no’lu parsel ile sınırlıdır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan “Konut Alanı”olup yapılanma koşulları “A-4 (Ayrık Nizam), Taks:0.40, Kaks:0.90” dir.
3. Konut Alanının otopark ihtiyacı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı otopark yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.
4. Ayrıntılı jeolojik/jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.

 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	<b>Rapor No:</b> 2023/49 <b>Tarih:</b> 06/09/2023 <b>Dosya No:</b> 2023/104927
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

5. Kamu eline geçecek alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
6. Bahsedilmeyen hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, meri imar planı, plan notları ile mekânsal planlar yapım yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

şeklinde plan notlarının hazırlandığı görülmüştür.

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile tarafımıza iletilen plan değişikliği teklifi ile, 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı Plan Notlarında 22.08.2010 t.t. li plan notu değişikliği ile 29.maddede "*parşel büyüklüğü 750 m2 ve altında olan parşellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir*" maddesi ve 62.maddede "*750 m2 ve daha küçük parşellerde 1.bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydı ile iskan edilebilir. Çatı aralarında son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı piyesleri yapılabilir. Bu alanlar emsal haricidir*" maddesi ile meri plan hükümleri gereği 848,37 m<sup>2</sup> olan konut alanı yüzölçümü öneri planla 749 m<sup>2</sup> ye düşmüş olmasına rağmen, mer' i planla belirlenen yoğunluk açık ve kapalı çıkmalar, 1.bodrum kat, çatı piyesleri nin emsal harici olması ile artacağı, mer'i plan hükümleri uyarınca 1240 m<sup>2</sup> olan toplam inşaat alanının teklif plan ile 1533 m<sup>2</sup> olacağı,

Teklif ilişkili ilgi (b) İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi görüşünde "*..taslak plan notlarına 'Bu uygulama ile meri planda belirlenen yapılaşma değerleri aşılamaz' 'Bu uygulamanın yapıldığı parşellerde meri plan paftasında yer alan yapılaşma değerlerini arttıran plan notu hükümleri uygulanamaz'*" plan notunun ilave edilmesinin talep edildiği, teklif plan notlarının bu doğrultuda revize edilmediği anlaşılmıştır.

Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 671 ada, 10 parşelin cephe hatlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yazımız ekinde sunulmuş olup, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7b. ve 14. maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere üzere Belediye Meclisine havale olunmuştur.

#### **KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI**

İlgilisi tarafından sunulan Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 671 ada, 10 parşelin cephe hatlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi İncelenmiş olup, komisyonumuzca uygun bulunmamıştır.

Belediye Meclisine arz olunur.

**Muzaffer KABAKCI**  
Komisyon Başkanı


**Mehmet Şahin DELİKANLI**  
Başkan Vekili

**Şahset AKANSU**  
Raportör

**Şaban CEBİR**  
Üye

**Erdoğan KARİP**  
Üye



 SANCaktepe BELEDİYESİ	<b>T.C.</b> <b>SANCaktepe BELEDİYE MECLİSİ</b> <b>İMAR KOMİSYON RAPORU</b>	<b>Rapor No:</b> 2023/50 <b>Tarih:</b> 06/09/2023 <b>Dosya No:</b> 2023/105045
	<b>İMAR KOMİSYONU</b>	

#### TEKLİFİN ÖZÜ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.06.2023 tarih 105045 sayılı teklif yazısı:

İlgi : 22.06.2023 tarih ve 43132 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra 6955 ada 20 no'lu parsel, Samandıra 6947 ada 9 no'lu parsel ve Samandıra 6946 ada 6 no'lu parselin İmar Hakkının İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra 6604 ada 11 no'lu parselde transfer işlemi talep edilmektedir.

Samandıra 6604 ada 11 no'lu parsel 15.02.2010 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.40, KAKS:0.90, 4 kat Konut Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

Samandıra 6955 ada 20 no'lu parsel, Samandıra 6947 ada 9 no'lu parsel ve Samandıra 6946 ada 6 no'lu parseller 26.02.2018-19.04.2022 t.t.'li Fatih Mahallesi 6948, 6955, 6960 Adalar ile 6946,6947, 6956 Adaların Bir Kısımına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar PlanıDeğişikliğinde Park Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

26.02.2018-19.04.2022t.t.'li Fatih Mahallesi 6948,6955,6960 Adalar ile 6946,6947,6956 Adaların BirKısımına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde **"Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan parsellerinimar hakları, parsellerin kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla plandeğişikliği onama sınırı içerisinde 15.02.2010-22.08.2010 t.t.'li 1/1000ölçekli Sancaktepe Uygulama imar p/auu kapsamında ruhsatlandırılmış yapılaresas alınarak hesaplanacak olup 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında düzenlenecek alanlar hariç Sancaktepe ilçesi sınırları içerisinde konut vekonut + ticaret fonksiyonunda kalan farklı parsel/parsellere transfer edilerekullanılabilir. Belediyeye (erk edilen parsel/parseller park fonksiyonu dışındabaşka bir amaçla kullanılamaz. "**denilmektedir. Anılan Plan Notu doğrultusunda Samandıra 6955 ada 20 no'lu parsel, Samandıra 6947 ada 9 no'lu parsel ve Samandıra 6946 ada 6 no'lu parselin Ek-5 deki mimari projede hesaplanan imar hakkının tamamının Samandıra 6604 ada 11 no'lu parselde değerlendirilmesi hususu meri mevzuat kapsamında uygunluğu değerlendirilmektedir.

İş bu dayanakla, Samandıra 6955 ada 20 no'lu parsel, Samandıra 6947 ada 9 no'lu parsel ve Samandıra 6946 ada 6 no'lu parselin Ek -5 belgedeki hesaplanan İmar hakkının Samandıra 6604 ada 11 no'lu parselde değerlendirilmesi; 26.02.2018-19.04.2022 t.t.'li Fatih Mahallesi 6948, 6955, 6960 Adalar İle 6946, 6947, 6956 Adaların Bir Kısımına Ait1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği maddesine uygun olup söz konusu Samandıra 6955 ada 20 no'lu parsel, Samandıra 6947 ada 9 no'lu parsel ve Samandıra 6946 ada 6 no'lu parselin Belediyemiz lehine şartlı bağış suretiyle bedelsiz devir işleminin yapılması ve Ek-5 deki Mimari Projeye göre yapılaşma inşaat alanı hakkının Samandıra 6604 ada 11 no'lu parselde transfer edilerek yazımız ekindeki tablodaki değerlerle kullanılması Makamınızca da uygun görülmesi halinde yazımız ve eklerinin ve karar alınmak üzere Belediye Meclisine havale olunmuştur.

#### KOMİSYON İNCELEMESİ VE KARARI

Sancaktepe İlçesi, Samandıra 6955 ada 20 no'lu parsel, Samandıra 6947 ada 9 no'lu parsel ve Samandıra 6946 ada 6 no'lu parselin İmar Hakkının, Samandıra 6604 ada 11 no'lu parselde transfer işlemine konu teklifine yönelik alınan, 05.07.2023 tarih 2023/42 no'lu İmar Komisyon Kararımızın geçerliliği komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisine arz olunur.

**Muzaffer KABAKCI**  
Komisyon Başkanı

**Mehmet Şahin DELİKANLI**  
Başkan Vekili

**Şahset AKANSU**  
Raportör

**Şaban CEBİR**  
Üye

**Erdoğan KARİP**  
Üye