



**T.C.**  
**ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**MECLİS KARARI**

KARAR NO : 2010/74 DAİRESİ : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
 KARAR TARİHİ : 09-06-2010 KONUSU: Plan tadilatı.  
 EVRAK NO : 2598  
 GELİŞ TARİHİ : 27-04-2010  
 KARARIN ÖZETİ : **Maltepe Mah. 498 pafta, 2953 ada, 40 parsel sayılı yer ile alakalı 1/1000 ölçekli imar uygulama planı.**

**R A P O R V E K A R A R :**

"03/05/2010 tarihli Meclis toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27/04/2010 tarih ve 2598 sayılı teklifi ve ekleri incelendi.

Yapılan incelemede Mahtepe Mah. 498 pafta, 2953 ada, 40 parsel sayılı yer ile alakalı 23/03/2007 tasdik tarihli Nazım İmar Planını tadil etmek üzere sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan tadilatı teklifinde plan fonksiyonlarının alanı azaltılmadan parseli içinde yer değişikliği önerilmiştir. Teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyük Şehir Belediye Meclisinin 13/10/2009 tarih ve 1692 sayılı kararı ile tadilen uygun görülmüştür. Öneri 1/5000 plan notları;

- 1- Plan onama hududu plan tasdik hududur.
- 2- Plan onama hududu içindeki alan Merkezi İş Alanı + Park Alanı + Sağlık Tesisleri Alanı + Kapalı Otopark Alanı + Yol Alanıdır.
- 3- Merkezi İş Alanında max.Kaks:2.50 dir. Max H:serbestir.
- 4- Merkezi İş Alanında İş Merkezi, Bürolar, Kültür Eğlence ve Konaklama Tesisleri, Rezidans tipi konutlar, Ticaret, Yönetim, sergi satış binaları, Basın yayın v.b. fonksiyonlar yer alabilir.
- 5- Sağlık Tesisleri Alanı ve Katlı Otopark Alanında 23/03/2007 T.Tarihli 1/5000 ölçekli Zeytinburnu Nazım İmar Planı şartları geçerlidir.
- 6- Enerji nakil hattı koruma kuşağında imar istikameti sınırları içine giren ve yapılaşmaya isabet eden alanlarda irtifa hususunda uygulama aşamasında yatay ve düşey emniyet mesafeleri için TEİAŞ Türk Elektrik İletişim A.Ş. Genel Müdürlüğünden görüş alınacaktır.
- 7- Kamu terkleri bila bedel yapılacak olup Kaks değeri net alan üzerinden hesaplanacaktır.
- 8- Bu parsel ile ilgili olarak hazırlanacak zemin etüd raporunun öngördüğü koşullarda birden fazla bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlar yapı çekme mesafesi içerisinde kalmak şartıyla emsal değerine dahil değildir.
- 9- Yapı boyutları ve çekme mesafeleri serbest olup avan projede belirlenecektir. Uygulama İlçe Belediyesince onanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- 10- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar ~~Bilgi Amaçlıdır. Resmî İlgili Kurumlar tarafından kullanılabilir.~~
- 11- Deprem yönetmeliği ve Otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 12- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri ve 23/03/2007 T.Tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı şartları geçerlidir. Şeklinde teklif edilmiştir. Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 7-8-9 nolu plan notları iptal edilmiş olup, ilave not olarak;
- 13- Mer'i planda verilen yapılaşma koşulları aşılmayacaktır.
- 14 - 1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz.

- 15-** Kamuya terk edilmesi gereken yol, yeşil alan, sağlık tesisi alanı, katlı otopark alanı vs. kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 16-** KAKS=2.5 değeri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Notlarının ilavesi ile teklif 1/5000 ölçekli plan tadilatı tadilen uygun görülmüştür.

Teklif 1/1000 ölçekli imar uygulama plan notları;

- 1-** Plan onama hududu plan tasdik hududur.
- 2**  
-Plan onama hududu içindeki alan “Merkezi İş Alanı + Park Alanı+ Sağlık Tesisleri Alanı + Katlı (Kapalı) Otopark Alanı+ Yol Alanı”dır.
- 3-** Merkezi İş Alanında Max KAKS =2.50’dır. KAKS değeri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- 4-** MİA alanında Max H=45.00m.dir. H= 45.00m’nin üzerindeki uygulamalar Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü’nün görüşü ve silüet etüdü onayı ile yapılır.
- 5-** Merkezi İş Alanında; İş Merkezleri, Bürolar, Kültür Eğlence ve Konaklama Tesisleri; Rezidans Tipi Konutlar, Ticaret, Yönetim, Sergi Satış Binaları, Basın Yayın vb. fonksiyonlar yer alabilir.
- 6-** Kamuya terk edilmesi gereken “ Yol+ Yeşil Alan+ Sağlık Tesisleri Alanı+ Katlı (Kapalı) Otopark Alanı vs. “ kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Ancak ilgili kurumun yatırım yapmayacağına ilişkin görüşü alınarak parselde “Özel Sağlık Tesisleri ve Özel Katlı (Kapalı) Otopark Alanı” yapılabilir.
- 7-** Katlı (Kapalı) Otopark Alanında E=3.00’tür. Max H= 27.50m’dır. Zemin katlarda ticaret fonksiyonu yer alabilir. Avan projesi ilçe belediyesince onanacaktır.
- 8-** Sağlık Tesis Alanında yapılanma koşulları çevre yapılanma şartlarıdır. Avan projesi ilçe belediyesince onanacaktır.
- 9-** Enerji nakil hattı koruma kuşağında imar istikameti sınırları içine giren ve yapılaşmaya isabet eden alanlarda, irtifa hususunda, uygulama aşamasında yatay ve düşey emniyet mesafeleri için TEİAŞ Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. Genel Müdürlüğü’nden görüş alınacaktır.
- 10-** Uygulama aşamasında ilgili kurum- kuruluş görüşleri alınacak, önerilen tedbirlere uyulacaktır.
- 11-** Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanacak ve raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 12-** MİA alanında blokların şekli çekme mesafeleri ile plan fonksiyonlarının bir arada yada ayrı ayrı veya birinin kullanılması ve yoğunluk dağılımları avan projeye tayin edilecek olup, plan yoğunluk değerlerini aşmamak kaydıyla bu fonksiyonların kullanımı ve dağılımı serbesttir.
- 13-** Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- 14-** Açıklanmayan hususlarda 23/03/2007 T.Tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 06/12/2007 T.Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Şeklinde. 1/1000 plan notları incelendiğinde;
- a)**
4. maddenin 2. satırı 1/5000 genel plan notları ile çelişmektedir.
- b)**
6. maddesi Nazım Plan notlarının 15. maddesi ile çelişmektedir.
- c)**
- 7.maddesinde K.O.P.zeminde ticaret fonksiyonu yer alabilir ifadesi Ulaşım Daire Başkanlığı 1/1000 plan görüşüne aykırıdır.
- d)**

Meri planda verilen yapılaşma koşulları aşılmayacaktır notunun 1/1000 plan notlarına ilave edilmesi ve teklifin mer'i plan paftasına işlenmesi;

Ayrıca

parselin doğusunda iptal edilen 15.00m.lik yoldan mahreç alan parsellerden 42 parselin Akaryakıt İstasyonu lejandında kaldığı (2009/2405 sayı ile inşaat istikamet rölevesi aldığı) 38 parselin ise inşaat ruhsatı aldığı ve yola terkinatını yaparak binasını tamamladığı anlaşılmıştır. Bu nedenle söz konusu teklif edilen yolun devamı şeklinde planlara işlenmesi gerektiği görüşünderiz. Açıklanan hususların dikkate alınarak teklifin yeniden değerlendirilmek üzere Müdürlüğüne iadesi komisyonumuzca uygun görülmüştür. Meclisin tasvibine sunulur" şeklinde hazırlanan İmar Komisyon Raporu Zeytinburnu Belediye Meclisinin 6.Seçim Dönemi, 2.Toplantı Yılı, 09/06/2010 tarihli Haziran ayı toplantısının 2.birleşiminde okundu. Yapılan görüşmeler sonucu rapor işaretle oylama ile oya sunuldu. Raporun komisyondan geldiği şekliyle KABULÜ toplantıya katılanların oy birliği ile kararlaştırılmıştır.

**Lokman CİĞERCİ**  
Meclis 2.Bşk.Vekili

**Yasemin ÇON**  
Divan Katibi

**Serkan AKARSU**  
Divan Katibi

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2010  
**Gökhan KASAP**  
Belediye Başkan V.