

# İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Enes SERDAR  
İmar ve Şehircilik Müdürü

1992 yılında İstanbul'da doğdu. İlk ve ortaöğrenimini Zeytinburnu'nda tamamladı. 2014 yılında Sakarya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu.

İki yıl özel sektörde inşaat mühendisi olarak çalıştıktan sonra 2016 yılında Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğünde göreve başladı.

2023 yılında İmar ve Şehircilik Müdürü olarak görevlendirilen Enes Serdar, evlidir.

## GENEL BİLGİLER

### Müdürlüğümüzün Görevleri

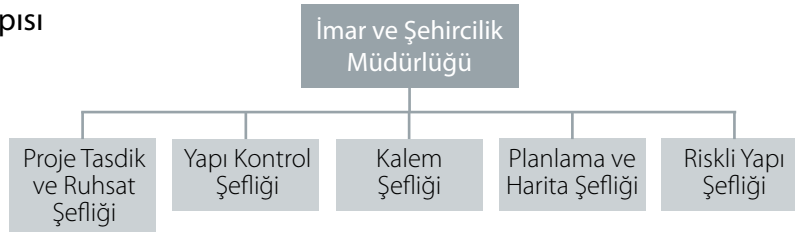
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Belediyemizin planlama ve harita hizmetleri, imar hizmetleri, numarataj hizmetleri görevlerini yürütür.

## MALÎ BİLGİLER

### Müdürlüğümüzün 2023 Yılı Bütçesi

Belediyemizin Tahmini Gider Bütçesi (TL)	Belediyemizin Gerçekleşen Gider Bütçesi (TL)	Müdürlüğümüzün Gerçekleşen Bütçesi (TL)	Belediye Bütçesini Kullanma Oranımız (%)
1.975.000.000	1.763.186.923	20.539.053	1,16

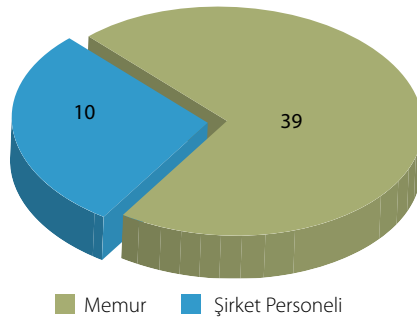
### Teşkilat Yapısı



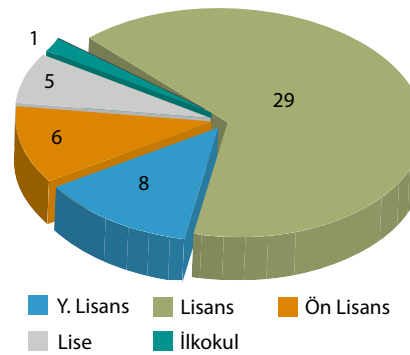
## İnsan Kaynakları

### Personel İstihdam Durumu

Müdürlüğümüz hizmet ve faaliyetlerini toplam 49 personelle yürütmektedir.



### Personel Eğitim Durumu



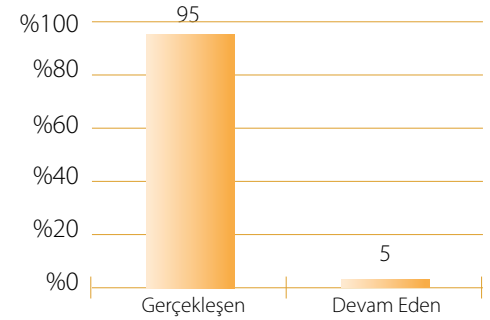
## 2023 Yılı Hedefleri

Stratejik Amaç	Stratejik Hedef	Faaliyet / Proje
Kentin Doğal, Tarihî ve Kültürel Mirasına Uygun, Doğaya Duyarlı, Çevre Koşullarını Gözetilen Bir Anlayışla; İlçemizin Sosyal, Ekonomik ve Fiziksel Gelişimine Katkı Sunmak ve Yaşanabilir Bir Zeytinburnu Oluşturmak	İmar Faaliyetlerini Yürütmek ve Geliştirmek İçin Bütüncül Planlama Yapmak	Abdi İpekçi Uluslararası Spor Kompleksi'nin yenileme projesini hızlandırmak
	Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Etkinleştirmek	İlçemize yeni okul alanları kazandırmak İlçemizdeki riskli binaları tespit etmek
Trafiğin Akıcılığını ve Güvenliğini Sağlamak	Seyitnizam Mahallesi'ndeki Tramvay Hattını Yer Altına Alınmasını Sağlamak	İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması planlanan tramvay hattının Zeytinburnu geçişinin yer altına alınması ile ilgili konuların takibini yapmak

## Performans Sonuçlarının Değerlendirilmesi

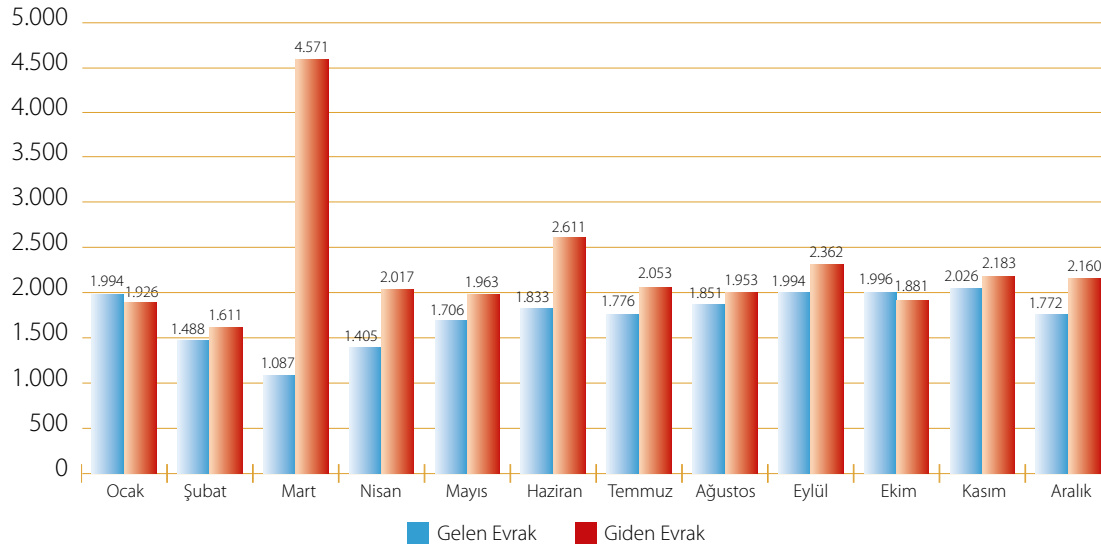
Belediyemizin Stratejik Plan ve Performans Programını İzleme ve Değerlendirme Komisyonu gözetiminde çalışmalarını yürüten Performans İzleme ve Değerlendirme Birimi, Müdürlüğümüzün 2023 yılına ait çalışmalarını, hedef, faaliyet ve projelerini değerlendirmiş; bunları ay ay takip etmiş; her bir birimin faaliyet ve çalışmalarını raporlayarak Müdürlüğümüzün yıllık performans kriterlerini çıkarmıştır.

Buna göre Müdürlüğümüzün 2023 yılı performansı %95 olarak ölçülmüştür.



## FAALİYETLERİMİZ

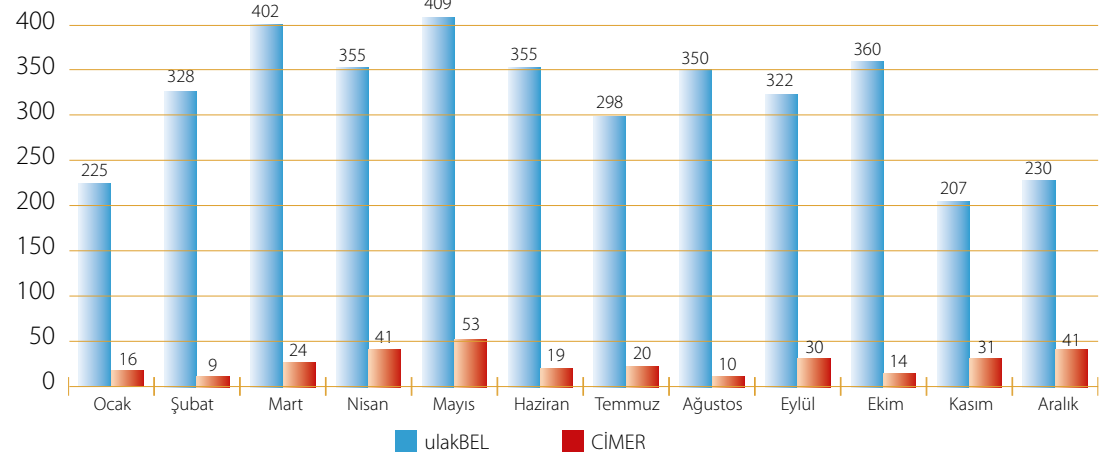
### Kalem Şefliği Muhtelif Yazışmalar



### Kalem Şefliği

Harfiyat Taşıma Belgesi İşlemi	160
Proje Tescil İşlemi	166
Numarataj İşlemleri	1618
Ekspertiz İşlemleri	1418
Cimer Evrakları	307
Mahkeme Yazısı	745

## Çözüm Merkezi Evrakları

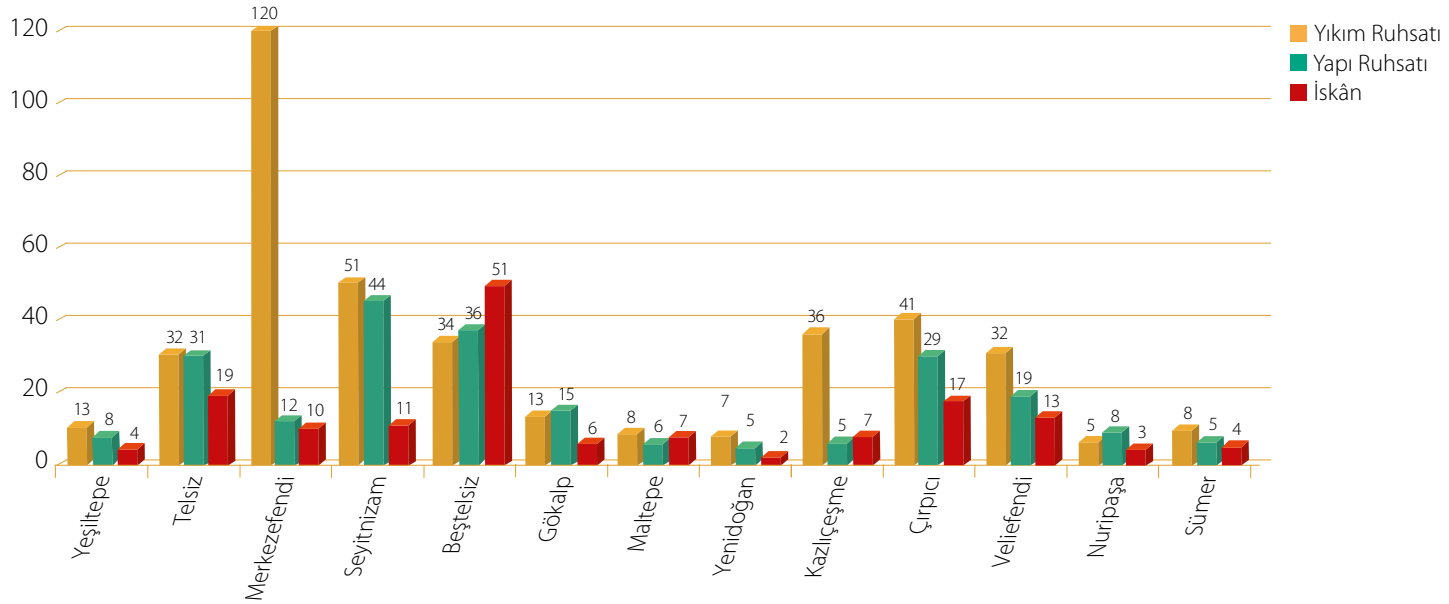
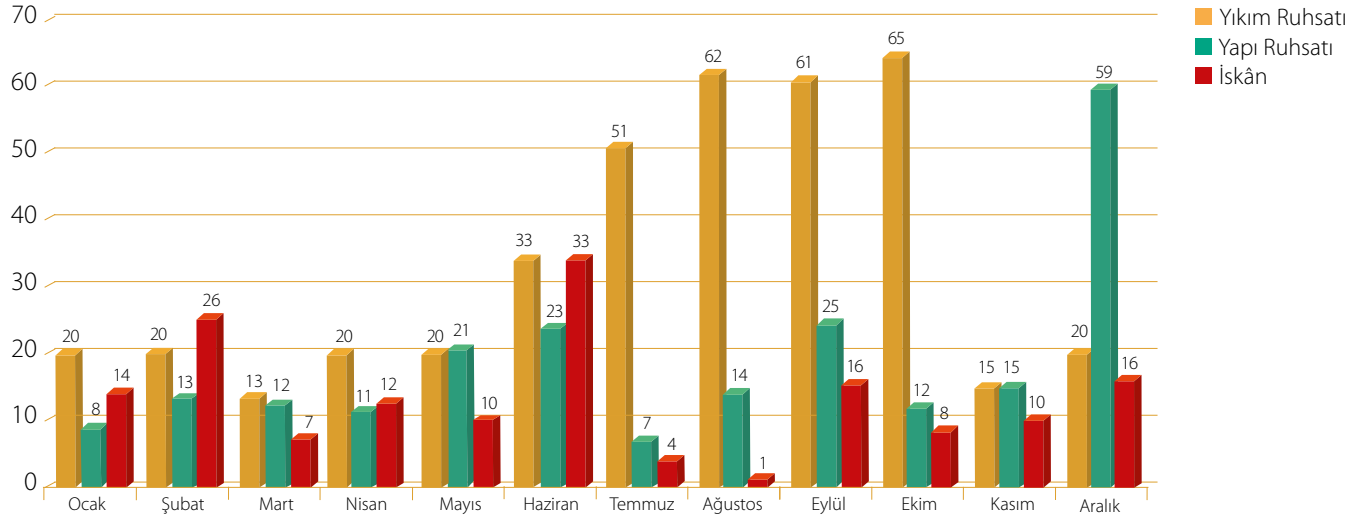


## Proje Tasdik Ve Ruhsat Şefliği

Ön Proje / Avan Proje Onayı	223
Tadilat Ruhsatı	73
İsim Değişikliği Ruhsatı	41
Emsalli Avan Proje Onayı	10
26. Madde Kamu Yapı Ruhsatı	8
Statik Proje Onayı	223
Zemin Etüt Onayı	193
Asansör Avan Proje Onayı	223
Elektrik - Mekanik Proje Onayı	223
Açık Oturma Yeri Belge Onayı	42

## 4708 ve 6306 Sayılı Kanun Kapsamında İşlem Yapılan Binalar

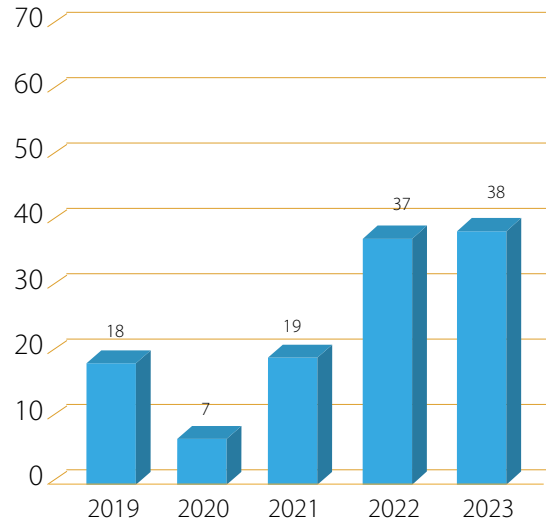
Müdürlüğümüz tarafından 4708 ve 6306 sayılı Kanun kapsamında verilen ruhsat ve iskân sayılarının mahallelere göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.





## Yapı Tatil Tutanağı (Zabıt)

Yıllara Göre Dağılım



Kaçak yapılar, proje aykırılıkları ve yol işgalleriyle ilgili yapılan denetimlerde tanzim edilen yapı tatil tutanaklarına istinaden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine göre 38 binaya işlem yapıldı.



### Yapı Kontrol Şefliği

Yapı Kullanma İzin Belgesi	155
Temel Üstü Vizesi	165
Çatı Vizesi Onayı	145
İşyeri Teslim Tutanağı	167
Düşük Numune Bildirimi	75
Hakediş Onayı	794
Elektrik Mekanik İskân	128
Asansör Tescil İşlemleri	193
Isı Yalıtım Onayı	138
32. Ve 39. Madde İşlemleri	40
Kaçak Kontrol / Tespit Zaptı	125
Yapı Tatil Tutanağı	28



# 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında İşlem Yapılan Binalar

Tespit Edilen  
Riskli Yapı

**325**

Onaylanan  
Riskli Yapı

**319**

Yıkımı Yapılan  
Yapı

**400**

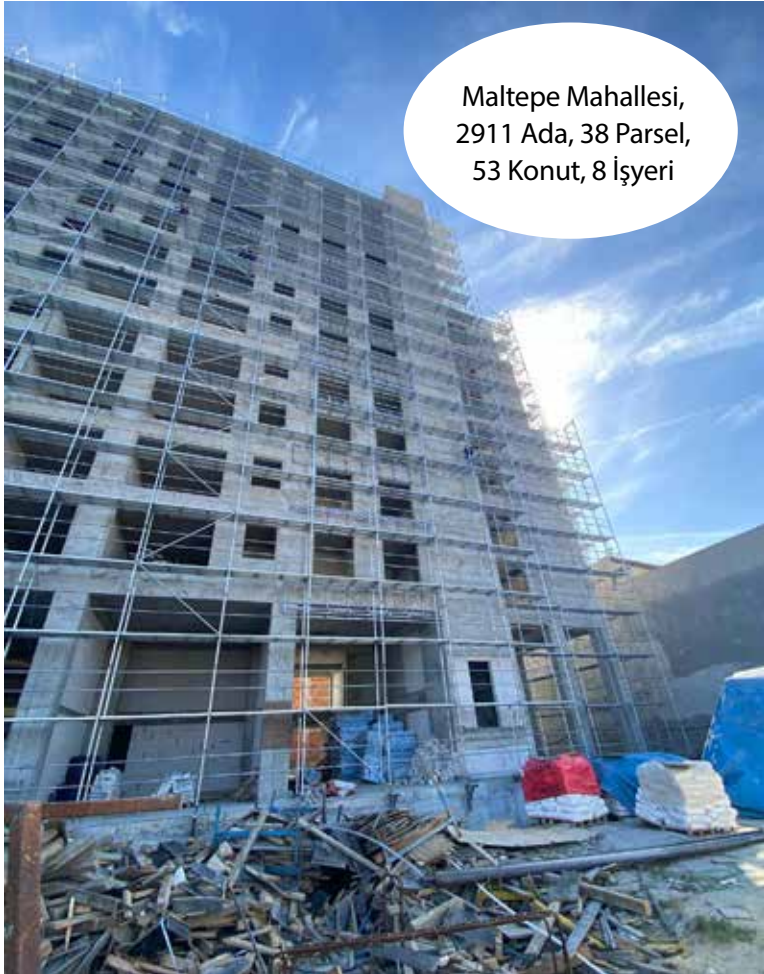
Verilen Yapı  
Ruhsatı

**223**

# Devam Eden Projeler



Maltepe Mahallesi,  
2999 Ada, 70 Parsel,  
6 Blok, 251 Konut,  
33 İşyeri



Maltepe Mahallesi,  
2911 Ada, 38 Parsel,  
53 Konut, 8 İşyeri



Kazlıçeşme Mahallesi,  
3339 Ada, 21 Parsel,  
16 Blok, 120 Konut



Çırpıcı Mahallesi  
Kentsel Dönüşümü,  
4 Blok, 576 Konut,  
24 İşyeri



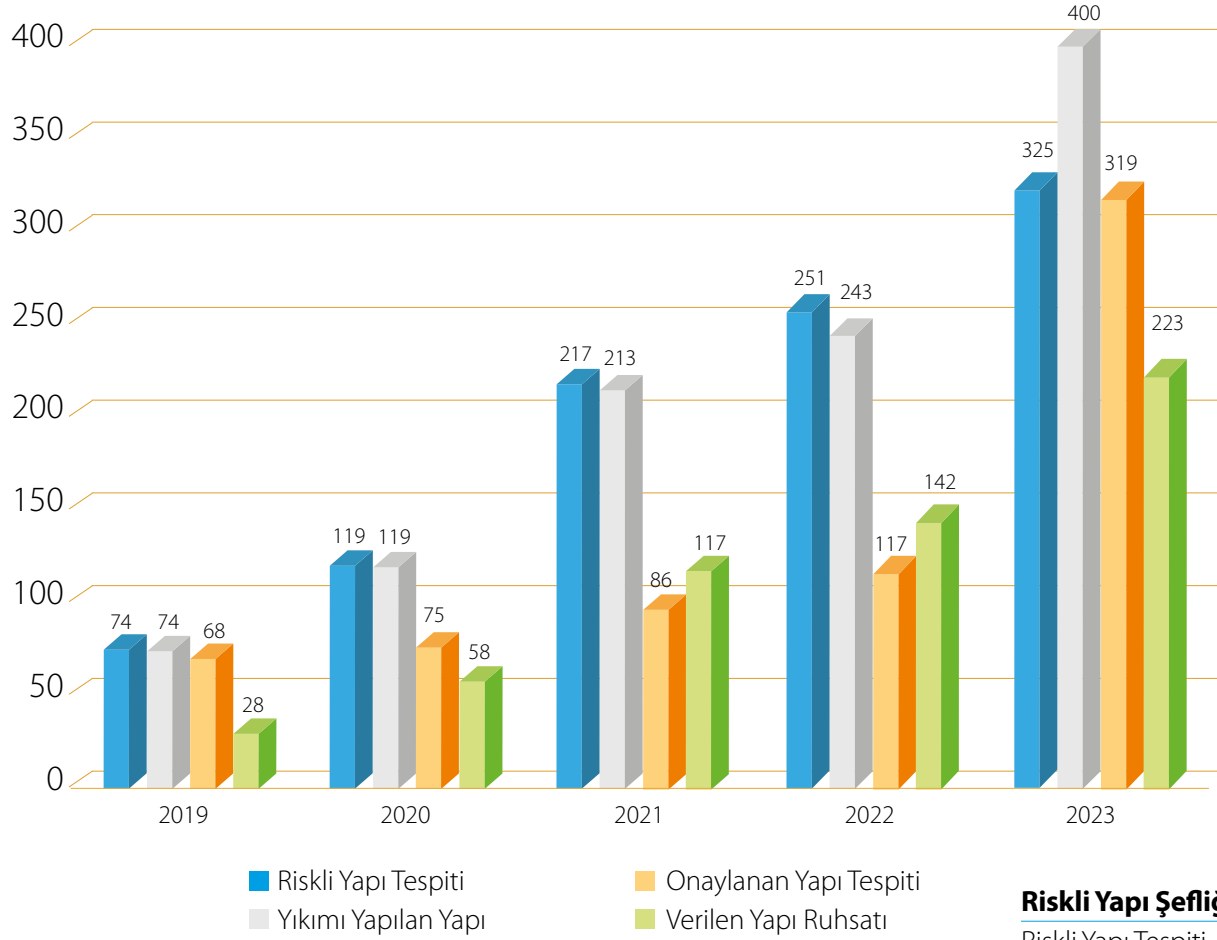
Merkezefendi  
İETT Blokları, 12 Blok,  
482 Konut



Telsiz Dönüşüm,  
7 Blok, 281 Konut,  
87 İşyeri



## 6306 sayılı Kanun kapsamında 325 riskli yapının tespiti yapıldı. 400 yapının yıkım işlemi tamamlandı.



### Riskli Yapı Şefliği

Riskli Yapı Tespiti	325
Onaylanan Riskli Yapı Tespiti	319
Yıkılan Yapı	400
Verilen Yapı Ruhsatı	223
Günlük Tebligat Çekilen Yapı	136
Karotu Alınan Yapı	14
Resen Karot Alınan Yapı	51
Resen Yıkımı Yapılan Yapı	190
2/3 Kapsamında Karot Alınan Yapı	30

## Metruk Yapılar

Kaymakamlık yazıları ve Müdürlüğümüze gelen şikayetler doğrultusunda metruk yapıların İmar Kanunu'nun 39. maddesine göre mail-i inhidam raporları düzenlenerek yıkım işlemleri gerçekleştirildi.



# Yıkımı Yapılar

Merkezefendi,  
Arnavut Mevkii,  
122 Bina,  
440 Bağımsız Bölüm



Kazlıçeşme Mahallesi,  
3339 Ada, 20 Parsel,  
57 Bina

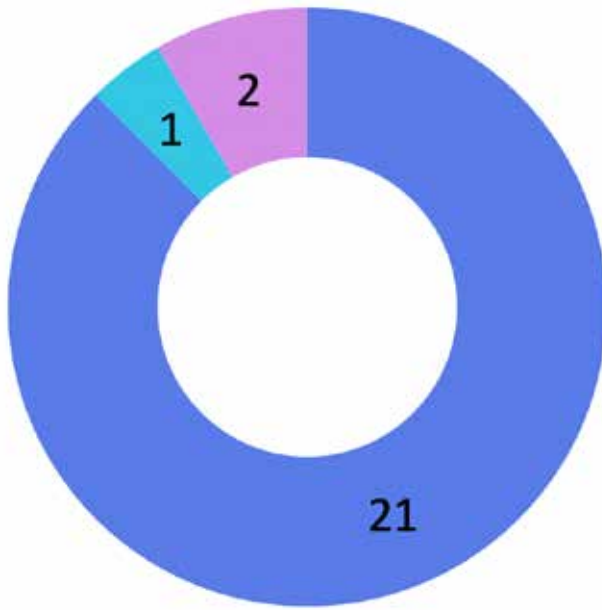


**Planlama Ve Harita Şefliği**

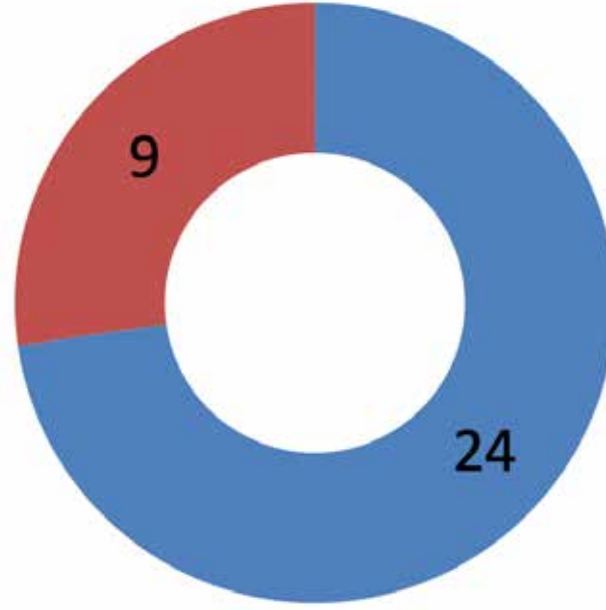
İmar Durumu	507
İnşaat İstikamet Rölövesi	323
Kot Kesit	365
İrfaz, Tevhid, Yola Terk, İhdas, İrtifak, Satın Alma	217
İşyeri Teslim Kontrol	167
Ruhsat Öncesi Yapı Aplikasyon	223
İskân Öncesi Yapı Aplikasyon	155

İmar Durum Değişikliği 24 Adet Uip / 1/1000 9 Adet Nip 1/5000

## 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Plan ve Plan Değişiklikleri



- Belediye tarafından hazırlanan planlar
- Bakanlık tarafından hazırlanan planlar
- İlgilisi tarafından hazırlanan planlar



- 1/1000 ölçekli uygulama imar planları
- 1/5000 ölçekli uygulama imar planları

## Kazandırdıklarımız

1- MİA-Ticaret-Ticaret/Hizmet/Konut fonksiyonlarında en az %40 DOP kesintisi ile sosyal teknik altyapı alanları oluşturuldu, öngörülen trampa/takas işlemleri ile donatı alanları sağlandı.

2- 750 m<sup>2</sup> olamayan ticaret parsellerinde de imar uygulaması yapılabilmesinin önü açıldı. Ayrıca kademeli imar artış teşviki ile ticaret fonksiyonunda yer alan taşınmazların kentsel dönüşüme girmesi hedeflendi.

3- 5000 m<sup>2</sup> ve üzeri parsellerde iskân edilebilir inşaat alanının %1-2'si kadar alanın Belediyeye hibesi ile sosyal teknik altyapı alanları oluşturularak vatandaşlarımızın Belediyemiz hizmetlerine daha rahat erişebilmesi amaçlandı.

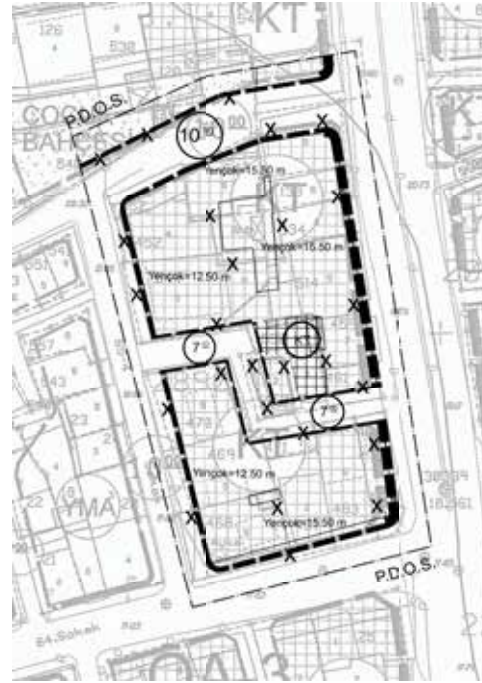
4- Zemin+14 normal kata kadar olan projelerin yapı ruhsat süreçlerinde bürokratik işlemler azaltılarak İBB silüet onayı aranmaksızın yapı ruhsatı verilebilmesinin önü açıldı.



## Nuripaşa Mahallesi



Merî Plan



Teklif Plan

- Nuripaşa Mahallesi 2890 ada ve 2276 adanın bir kısmı, 23.03.2007 tarihli nazım imar planında ve 06.12.2007 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut+Ticaret" olarak kalmaktadır. 2276 ada 550 ve 460 parsellerin büyük çoğunluğunun merî planda "Yol Alanı" olarak kalması ve arazi analiz çalışmalarında ruhsatlı bina tespit edilmiş olması sebepleriyle "Konut+Ticaret" olarak mevcut fonksiyon korunmuş ve ada bazında plan değişikliği hazırlanmıştır.
- İlgili plan Zeytinburnu Belediye Meclisinin 08.02.2023 tarih ve 2023/10 sayılı kararı ile kabul edilmiş; 08.02.2023 tarihinde Belediye Başkanımızca uygun görülmüştür.
- 12.09.2023 tarih 883 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile aynen uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği, Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 15.09.2023 tarihinde onaylanmıştır. Askı işlemleri 15.12.2023-15.01.2024 tarihleri arasında tamamlanmıştır.

## Yenidoğan Mahallesi



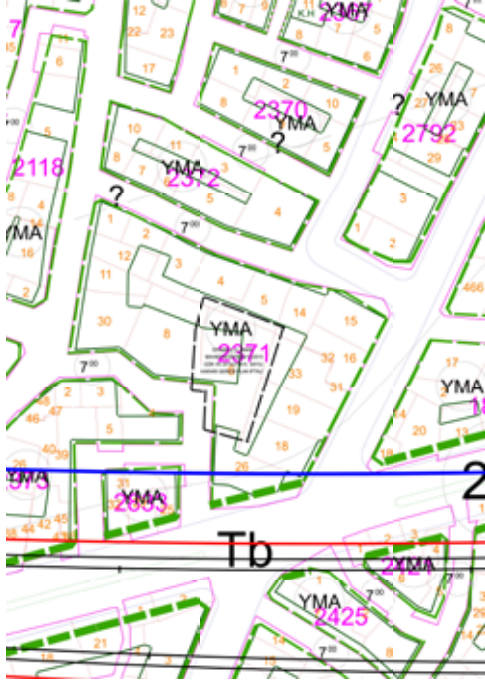
**Merî Plan**



**Teklif Plan**

- Yenidoğan Mahallesi, 1798 ada içerisinde bulunan yol için gerekli terkler yapılamamış, yol fiilen açılmamıştır. Ayrıca aynı ada içerisinde yola mahreci olmayan parsel bulunmaktadır. Plan değişikliği alanında yasal DOP oranından daha fazla kesintiye tabî olan parsellerin bulunması binaların yenilenmesine engel teşkil etmektedir.
- Alana dair 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Bu değişiklikle "Konut+Ticaret Alanı" içerisinde bulunan yerin bir kısmı "Park Alanı"na alınmış ve yol düzenlemesi yapılarak "Park Alanı"nın büyümesi önerilmiştir.
- Teklif, Zeytinburnu Belediye Meclisinin 05.07.2023 tarih ve 2023/54 sayılı kararı ile kabul edilmiş; 05.07.2023 tarihinde Belediye Başkanımızca uygun görülmüştür.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 29.08.2023 tarihinde 42963 sayılı yazı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.

## Veliefendi Mahallesi



Merî Plan



Teklif Plan

- Veliefendi Mahallesi, 2371 ada, 6 parselle ilişkin 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, çekme mesafeleri açısından şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olmadığı gerekçesiyle bilirkişi kurulumuz tarafından iptal edilmiş ve planı iptal olan parselin "Konut Alanı"na alınmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Zeytinburnu Belediye Meclisinin 05.04.2023 tarih ve 2023/34 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
- İlgili plan değişikliği, 05.04.2023 tarihinde Belediye Başkanımızca uygun görülmüş ve 07.06.2023 tarihinde 27633 sayılı yazı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.

## Çırpıcı Mahallesi



Merî Plan



Teklif Plan

- 2286 adada yer alan ve mülkiyeti Selvili Çınar Cami Derneği'ne ait olan 36,37 ve 42 parsellerin konut alanından çıkarılarak dinî tesis (cami) alanına; İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan 38, 39, ve 42 parsellerin ise dinî tesis alanından çıkarılarak "Sosyal Altyapı Alanına" alınmasını teklif eden plan değişikliği hazırlanmıştır.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Zeytinburnu Belediye Meclisinin 05.04.2023 tarih 2023/33 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
- Belediye Başkanımızca 05.04.2023 uygun görülen imar planı değişikliği 10.05.2023 tarihinde 23546 sayılı yazı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.

## Maltepe Mahallesi



Mer'i Plan



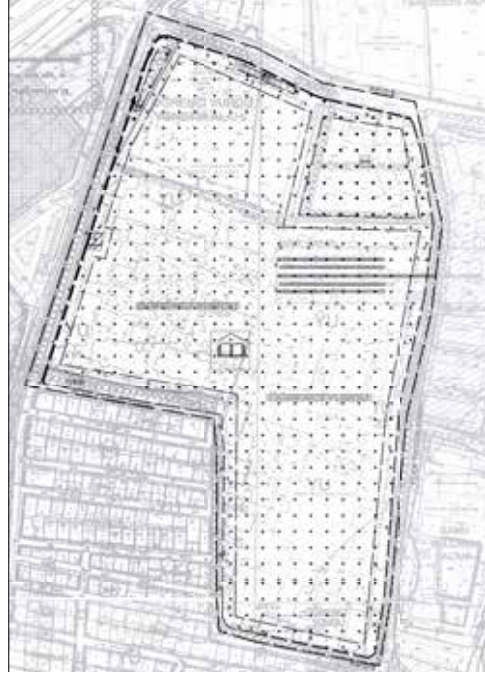
Teklif Plan

- Maltepe Mahallesi 2919 ada 14 parsel üzerinde mer'î planda yol olarak belirtilen fakat mevcut durumda yol vasfı bulunmayan alanların kapatılarak bütünlük sağlanması, farklı adalarda bulunan aynı mülkiyetlerin birleştirilmesi, daha büyük ve kullanışlı donatı alanlarının oluşturabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- Plan değişikliği Zeytinburnu Belediye Meclisinin 05.07.2023 tarih ve 2023/55 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.
- Belediye Başkanımızca 05.07.2023 tarihinde uygun görülen imar planı değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.

## Merkezefendi Mahallesi



**Mer'i Plan**



**Teklif Plan**

- Mülkiyeti Gençlik ve Spor Bakanlığına ait Merkezefendi Mahallesi 2968 ada 18 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde Atatürk Öğrenci Yurdu'nun yeniden yapım çalışmaları sırasında özel mülkiyete ait 3212 ada 11, 12, 13, 14, 15, ve 16 parsellerin 2968 ada 18 parselde tecavüzlü olduğu; bu sebeple işgale konu kısım için ecrimisil bedeli belirlendiği ve mâliklerin hisseleri oranında tahsili yoluna gidildiği tarafımıza bildirilmiştir.
- Merkezefendi Mahallesi 3212 adada bulunan ve imar planında "YMA (Yerleşim Meskun Alan) Konut Alanı" olarak kullanım kararı bulunan parsellerin mevcut sınırları ile imar planındaki sınırlarının uyumlu hâle getirilmesi amacıyla plan teklifi hazırlanmıştır.
- Plan değişikliği Zeytinburnu Belediye Meclisinin 05.07.2023 tarih ve 2023/56 sayılı kararı ile kabul edilmiş, 05.07.2023 tarihinde Belediye Başkanımızca uygun görülmüştür.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 29.08.2023 tarihinde 42962 sayılı yazı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.

## Kazlıçeşme Mahallesi



Mer'i Plan



Teklif Plan

- Kazlıçeşme Mahallesi 1625 ada 28, 33 ve 34 parsellerin bir bütün olarak değerlendirilmesi; 1625 ada 43 parselin "Kentsel Hizmet Alanından", "Sağlık Tesis Alanına" alınması; mevcut "Trafo Alanın" imar planına işlenmesi; 1625 ada 4 ve 6 parsellerin 22.05.2018 tarih ve 2655 sayılı İstanbul İl. Nolu K.V.K.B. kurulu kararına göre İl. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı ve "Mezarlık Alanı" olarak tescil edilmesi; 1625 ada 35 ve 42 parsellerin "Eğitim Tesisleri Alanı" olarak planlanması nedenleriyle 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- Plan değişikliği Zeytinburnu Belediye Meclisinin 08.06.2022 tarih ve 2022/34 sayılı kararı ile kabul edilmiş, 08.06.2022 tarihinde Belediye Başkanımızca uygun görülmüştür.
- İlgili imar planı değişikliği teklifi Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2023 tarihli 121 sayılı kararı ile tadilen uygun görülmüş, İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.08.2023 tarihli 12079 sayılı kararı değişikliklerle onaylanmıştır. Plan yeniden değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediyesine iletilmiş, meclis tarafından 23.11.2023 tarihli 1292 sayılı kararla uygun görülmüş ve 30.11.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

# 1/1000 Ölçekli Planların Dağılımı

**%84**

**Belediyemiz  
21 adet**

## DİNÎ TESİS

- 3310 ada 1 parsel.
- 401/2 pafta 2286 ada 8, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 parseller.
- 2965 ada 59, 54, 55 parseller.

## KONUT ALANI VE YOL

- 3001,3002, 3189, 3192, 3193 adalar; 3268 ada 34 parselin bir kısmı.
- 2890 ada, 2276 adanın bir kısmı.
- 99/1 pafta, 2371 ada.
- 1796, 1798, 1896 adalar; 1797 adanın bir kısmı.
- 400/7 pafta, 2768 ada 231, 232, 233, 234, 235, 171 ve 196 parseller.

## SOSYAL DONATI ALANLARI

- 503 pafta, 2957 ada 25, 26, 27 ve 30 parsel; 31. parselin bir kısmı.
- 503 pafta, 2957 ada 23 parsel; 31 parselin bir kısmı.
- 502 pafta, 2968 ve 3212 adalar.
- 502 pafta, 2965 ada 10 parsel; 30-32 ve 54 parsellerin bir kısmı; 3273 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parseller.

## PLAN NOTU

- 06.12.2007 T. Tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarının ticaret+ hizmet+ konut alanları başlığı altındaki hükümlerinin değiştirilmesi.
- İmar hakkı transferine ilişkin 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği.
- 06.12.2007 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 20.02.2022 tarihli plan notu tadilatını tadil eden not teklifi.
- 26.07.2021 T.T. kentsel dönüşümle alakalı, 1/1000 ölçekli genel plan notlarına ilişkin uygulama imar planı değişikliği.

## SAĞLIK ALANI

- 390 pafta 1625 ada, 3339 ada, 3340 ada, 1528 ada ve 1626 adanın bir kısmı.

## AVAN PROJELER

- 390 pafta 1625 ada, 3339 ada, 3340 ada, 1528 ada ve 1626 adanın bir kısmı.
- 3339 ada, 6 parsel.
- 2957 ada, 35 parsel.
- 3292 ada, 7 parsel.

**%4**

**İlgilisi  
1 adet**

## PLAN NOTU

- 3339 ada 20 parsel.

**%12**

**Çevre, Şehircilik ve İklim  
Değişikliği Bakanlığı  
3 adet**

## PLAN TADİLATI

- 2918 ada, 17 parsel; 2919 ada 14 parsel.
- 3339 ada 21 parsel. (TURİZM MİA ALANI)
- 2918 ada 2, 3, 14, 15, 20, 21 parseller.



## İÇ KONTROL GÜVENCE BEYANI

Harcama Yetkilisi olarak yetkim dahilinde;

Bu raporda yer alan bilgilerin güvenilir, tam ve doğru olduğunu beyan ederim.

Bu raporda açıklanan faaliyetler için idare bütçesinden harcama birimimize tahsis edilmiş kaynakların etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde kullanıldığını, görev ve yetki alanım çerçevesinde iç kontrol sisteminin idari ve mali kararlar ile bunlara ilişkin işlemlerin yasallık ve düzenliliği hususunda yeterli güvenceyi sağladığını ve harcama birimimizde süreç kontrolünün etkin olarak uygulandığını bildiririm.

Bu güvence, harcama yetkilisi olarak sahip olduğum bilgi ve değerlendirmeler, iç kontroller, iç denetçi raporları ile Sayıştay raporları gibi bilgim dahilindeki hususlara dayanmaktadır.

Burada raporlanmayan, idarenin menfaatlerine zarar veren herhangi bir husus hakkında bilgim olmadığını beyan ederim.

*Etes SERDAR*  
Harcama Yetkilisi