

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ FİZİKSEL YAPI ÇÖZÜMLEMESİ	3
1.1. Planlama Alanının Konumu	3
1.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
1.3. Mülkiyet ve Kadastral Durum	4
2. MERİ PLANLARDAKİ DURUM.....	6
2.1. Üst Ölçekli Planlardaki Durum.....	6
2.2. Alt Ölçekli Planlardaki Durum.....	8
2.2.1. 02.02.2001. t.t. 1/5000 Ölçekli Kapadık Mevkii Nazım İmar Planı	8
2.2.2. 27.10.2003. t.t. 1/5000 Mevzii Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı	8
2.2.3. 09.01.2012. t.t. İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2 Pafta 557 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	9
2.2.4. 01.04.2013. t.t. İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2 Pafta 557 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	11
3. PLAN YAPIM GEREKÇELERİ VE YAPILAN DÜZENLEMELER	13
3.1. Bölge Planındaki Donatı Alanlarının Değerlendirmesi.....	14
3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İle Yapılan Düzenlemeler	15
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	20
4.1. Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı ve Bilgi Paftası	20
5. SONUÇ	21

Şekil Listesi

Şekil 1: Planlama Alanının Genel Konumu	3
Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Konumu	3
Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	4
Şekil 4: Eski 557 Parsel Sayılı Taşınmaz	5
Şekil 5: 386 Ada 1 ve 2 Parsel Sayılı Taşınmazlar	5
Şekil 6: 386 Ada 2, 4 ve 5 Parsel Sayılı Taşınmazlar	6
Şekil 7: 15.06.2009 t.t. İstanbul Çevre Düzeni Planı (Uzak Konum)	7
Şekil 8: 15.06.2009 t.t. İstanbul Çevre Düzeni Planı (Yakın Konum)	7
Şekil 9: 27.10.2003 tt 1/1000 ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planı	8
Şekil 10: 09.01.2012 t.t. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
Şekil 11: 09.01.2012 t.t. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
Şekil 12: 01.04.2013 t.t. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	12
Şekil 13: 01.04.2013 t.t. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	12
Şekil 14: Bölge Planı Bilgi Paftası	15
Şekil 15: 2012 tarih ve 23024 sayılı onaylı Dere Islahı Uygulama Projesi	18
Şekil 16: 01.04.2013 t.t. İmar Planında Yer Alan Dere Güzergahı ve Dere Islah Uygulama Projesi	18
Şekil 17: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	20

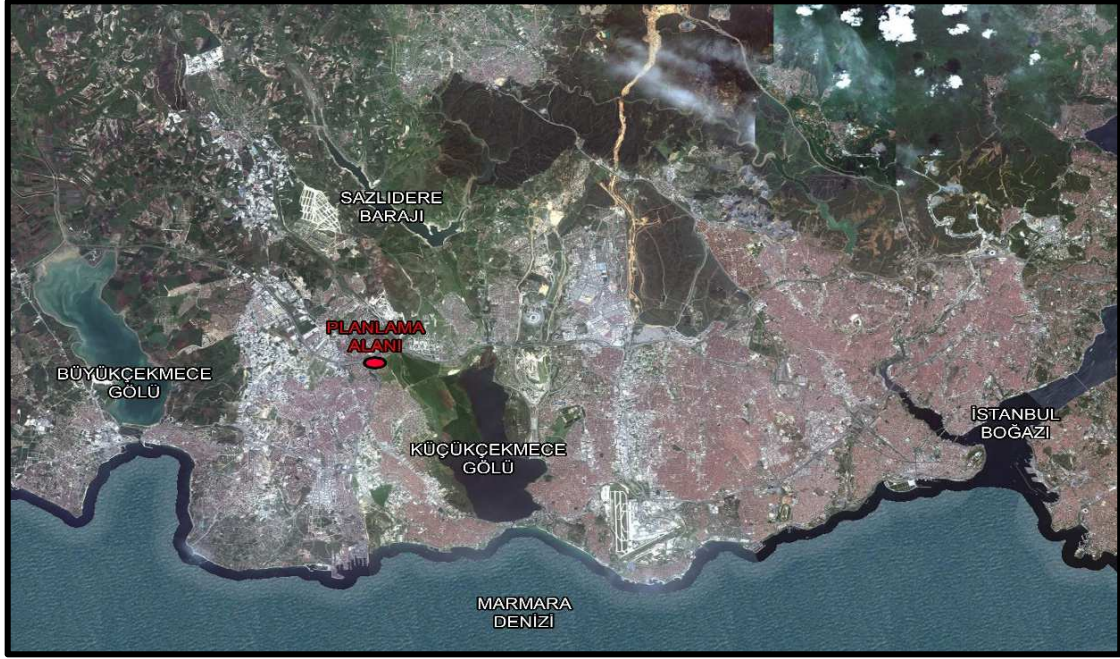
Tablo Listesi

Tablo 1: Bölge Planı Alan Dağılım Tablosu	14
Tablo 2. Alan Dağılımı Karşılaştırması	19
Tablo 3: Alan Dağılım Tablosu	20

1. PLANLAMA ALANININ FİZİKSEL YAPI ÇÖZÜMLEMESİ

1.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı İstanbul İli, Avcılar İlçesi, sınırları içinde bulunmakta olup, Başakşehir ve Esenyurt ilçeleri sınırlara yakın konumdadır. Planlama alanının doğusunda Küçükçekmece Gölü ve havza sınırları, kuzeyinde TEM Otoyolu ve Başakşehir İlçesine bağlı Bahçeşehir yerleşmesi, batısında E-5 – TEM Haramidere bağlantı yolu bulunmaktadır. Esenyurt ilçesine bağlı Ardıçlı Evler ve güneydoğusunda Ardıçlı Göl Evleri bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Genel Konumu



Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Konumu

1.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı ana arterler üzerinde yer almakta olup, alanın bağlantısı yan yollar ile yapılmaktadır. Marmara bölgesinin 2 ana ulaşım ağından biri olan TEM otoyolu ile E-5 otoyolunun bağlantılarının kesişiminde yer alan Bahçeşehir gişelerine çok yakın konumda yer alan taşınmaza erişim rahatlıkla sağlanabilmektedir.



Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

1.3. Mülkiyet ve Kadastral Durum

Planlama alanı evveliyatında 2 Pafta 557 Parsel (101.466m²) olarak T.C. Bahçeşehir Üniversitesi adına kayıtlı iken, T.C. Bahçeşehir Üniversitesi ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan protokol kapsamında T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devir edilmiştir. Daha sonra 09.01.2012 t.t. İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2 Pafta 557 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na istinaden yapılan imar uygulaması sonucunda 386 Ada 1 Parsel (88.800m²) ve 2 Parsel (8.000m²) şeklinde tescil görmüştür. 2012 onanlı Uygulama İmar Planına göre yapılan imar uygulaması ile imar planında İlköğretim Tesis Alanı'nda kalan kısım bedelsiz olarak kamuya (Maliye Hazinesi) terk edilmiştir.



Şekil 4: Eski 557 Parsel Sayılı Taşınmaz



Şekil 5: 386 Ada 1 ve 2 Parsel Sayılı Taşınmazlar

01.04.2013. onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne istinaden yapılan imar uygulaması ile 386 Ada 3 Parsel (1.000m²-Park Alanı), 4 Parsel (2.546,70m²-Dini Tesis Alanı) ve 5 Parsel (85.251,43m²-Konut+Ticaret Alanı) şeklinde tescil görmüştür. Yapılan imar uygulaması işleminde 2013 onanlı uygulama imar planında Park Alanı'nda kalan 1.000m²'lik kısım ile Dini Tesis Alanı'nda kalan 2.546,70m²'lik kısım kamuya bedelsiz olarak terk edilmiştir. İmar uygulaması sonucu oluşan 386 ada 5 parsel ise Emlak Konut GYO. A.Ş. adına tescil olmuştur.



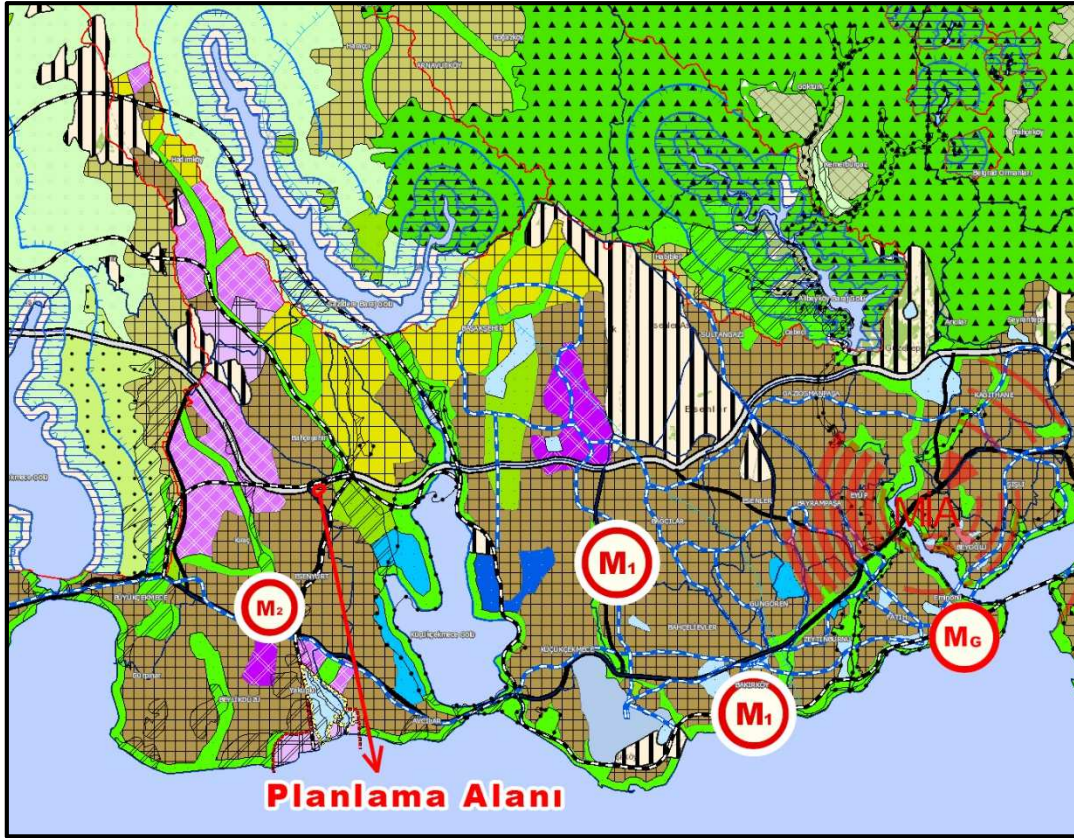
Şekil 6: 386 Ada 2, 4 ve 5 Parsel Sayılı Taşınmazlar

2. MERİ PLANLARDAKİ DURUM

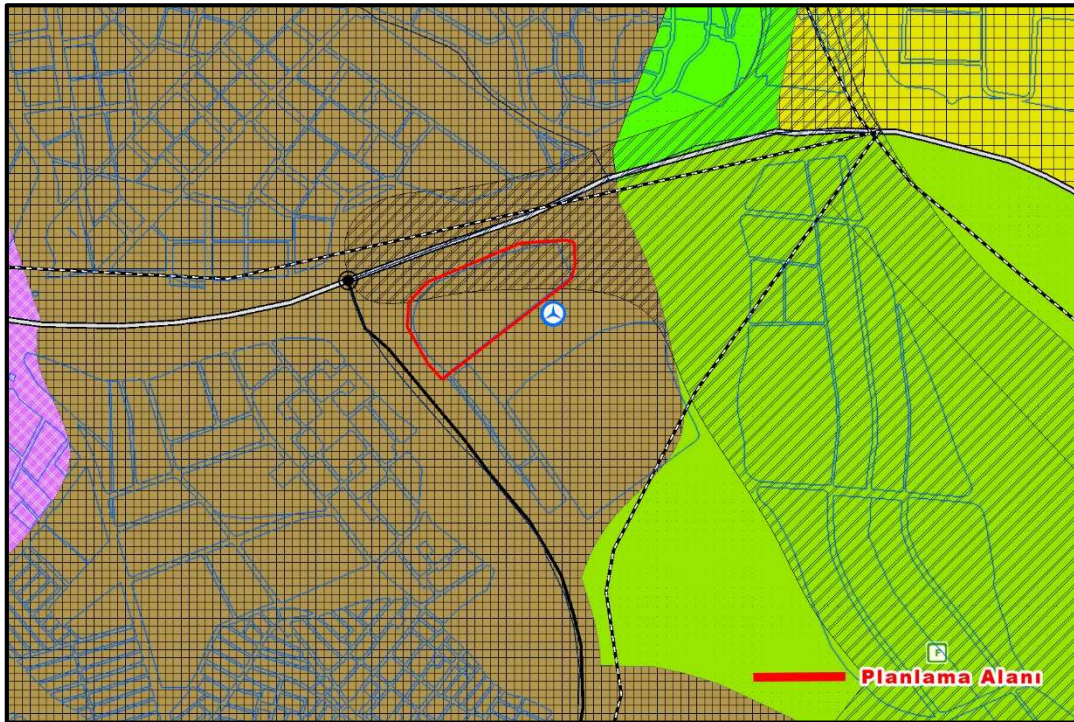
2.1. Üst Ölçekli Planlardaki Durum

Planlama alanı, 15.05.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alan" sınırları içerisinde kalmaktadır.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı plan notlarında, meskun alanlarla ilgili olarak **"Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıklı olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir"** denilmektedir.



Şekil 7: 15.06.2009 t.t. İstanbul Çevre Düzeni Planı (Uzak Konum)



Şekil 8: 15.06.2009 t.t. İstanbul Çevre Düzeni Planı (Yakın Konum)

2.2.3. 09.01.2012. t.t. İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2 Pafta 557 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

T.C. Bahçeşehir Üniversitesi ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan protokol kapsamında 2 pafta 557 no'lu parsel, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir.

15.05.2009 tasdik tarihli ve 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alan" sınırları içerisinde kalan alan ile ilgili T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 2 pafta 557 parsel sayılı taşınmaz için hazırlanan imar planlarına yönelik;

* Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 23.05.2011 tarih ve 81498 sayılı ve 06.06.2011 tarih ve 88670 sayılı yazıları,

* Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 01.06.2011 tarih ve 1698 sayılı yazısı ve 27.05.2011 tarih ve UP2011/05/15 sayılı komisyon kararı,

* Avrupa Yakası İtfaiye Müdürlüğü'nün 27.05.2011 tarih ve 4063 sayılı yazısı ve eki,

* İl Çevre ve Orman Müdürlüğü'nün 23.05.2011 tarihli yazısı,

* İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 20.06.2011 tarih ve 77516 sayılı yazısı,

* İl Sağlık Müdürlüğü'nün 27.05.2011 tarih ve 160449 sayılı yazısı

* İGDAŞ'ın 20.05.2011 tarih ve 31282 sayılı yazısı,

* TEİAŞ'ın 31.05.2011 tarih ve 716 sayılı yazısı,

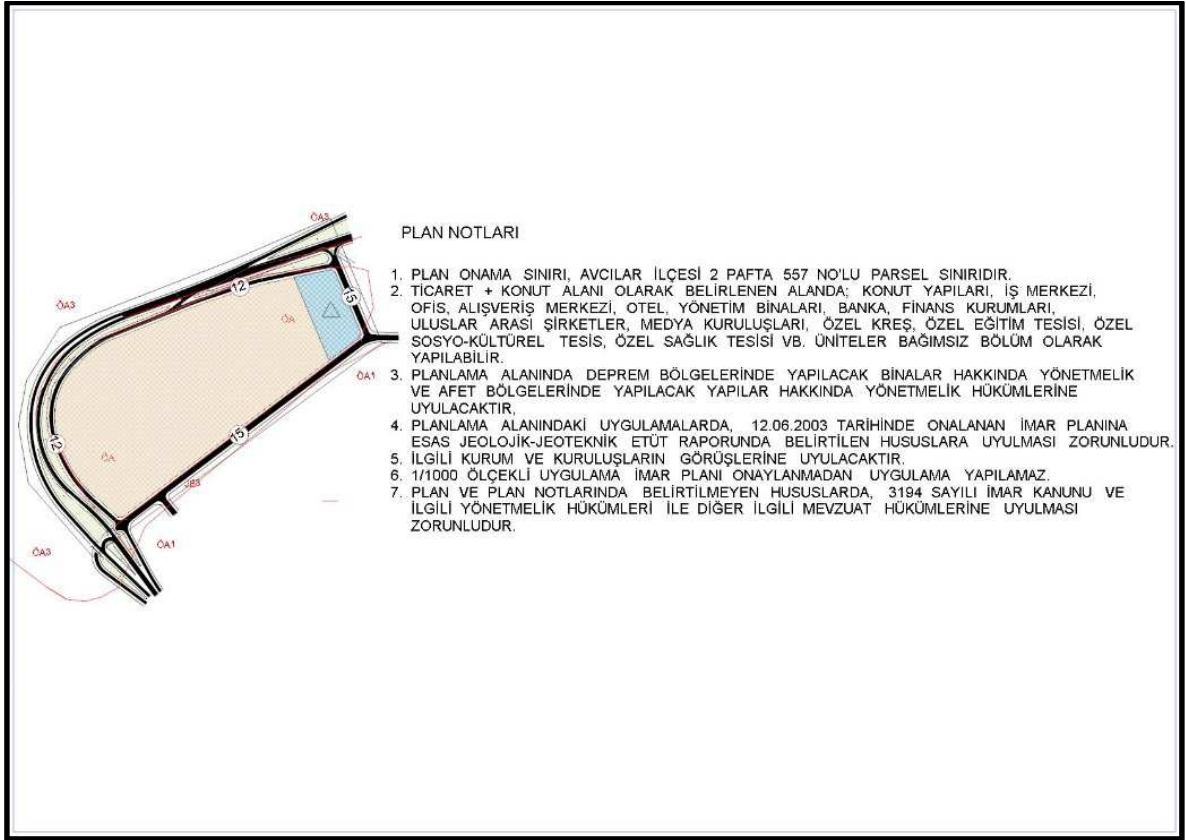
* BEDAŞ'ın 02.06.2011 tarih ve 999 sayılı yazısı,

* İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 15.06.2011 tarih ve 261075 sayılı yazısı ile kurum görüşleri alınmıştır.

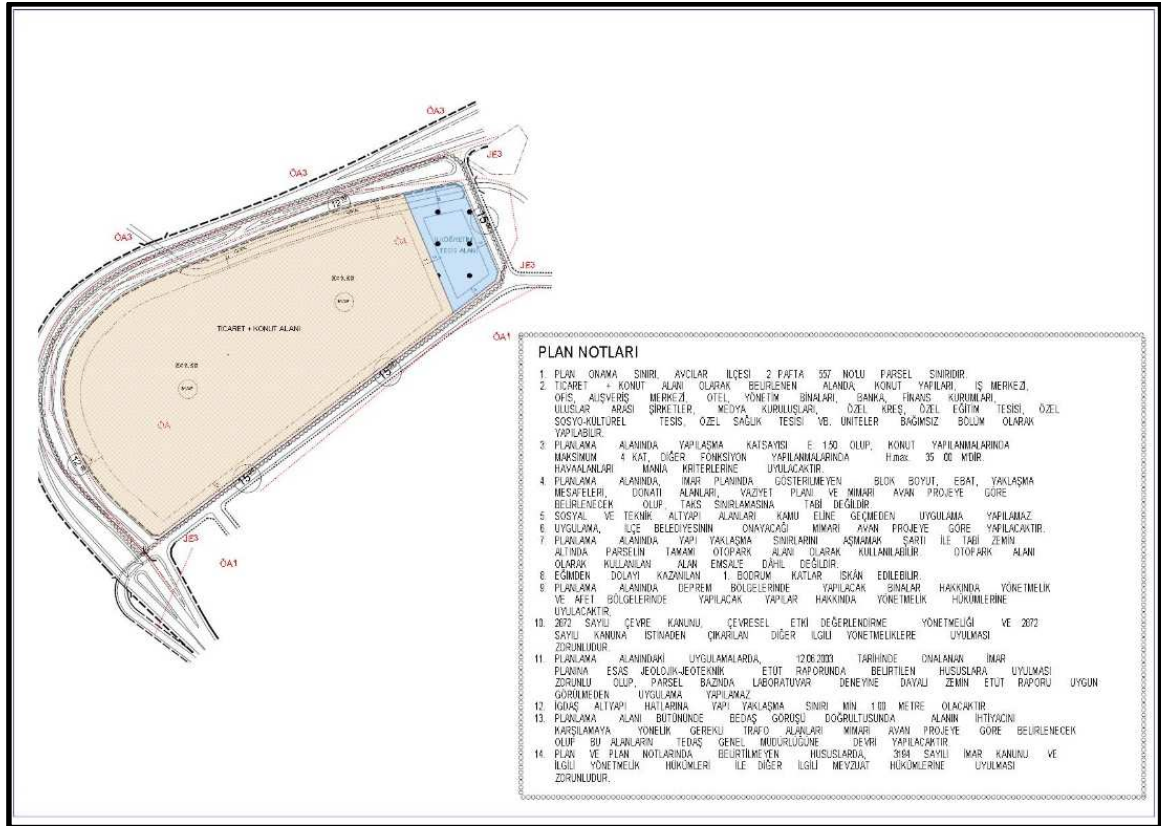
Alınan kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 09.01.2012 tarih, 491 sayılı Oluru ile onaylanmış olup imar uygulaması yapılmıştır.

09.01.2012 onanlı imar planlarının yürütmesinin durdurulması ile iptaline yönelik Avcılar Belediye Başkanlığı tarafından açılan 2012/4041 Esas No'lu davada Danıştay 6. Dairesi'nce;

- Planlamaya konu parselin 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Cep Otogarı" alanında kaldığı; bu plan ile yapılaşma kararı alınan alanlarda mevzii imar planı yapılamayacağı,
- Alt ölçekli planlarda yerleşik nüfusun gereksinimlerinin karşılanmadığı; nüfus ve yapı yoğunluğunun artırılarak donatı alanlarının yetersiz kılındığı,
- 27.10.2003 onanlı imar planlarında yeşil alan olarak işlevlendirilen alanın, söz konusu planlarda plan onama sınırı dışında tutulduğundan işlevsiz bırakıldığı,
- Çevre yapılanma koşullarıyla kıyaslandığında; planlama alanı içindeki Ticaret-Konut Alanları için yüksek yapılaşma şartları getirildiği,
- Yapılan planlama çalışmasına ilişkin kurum görüşlerinin olmadığı tespitiyle 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.



Şekil 10: 09.01.2012 t.t. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



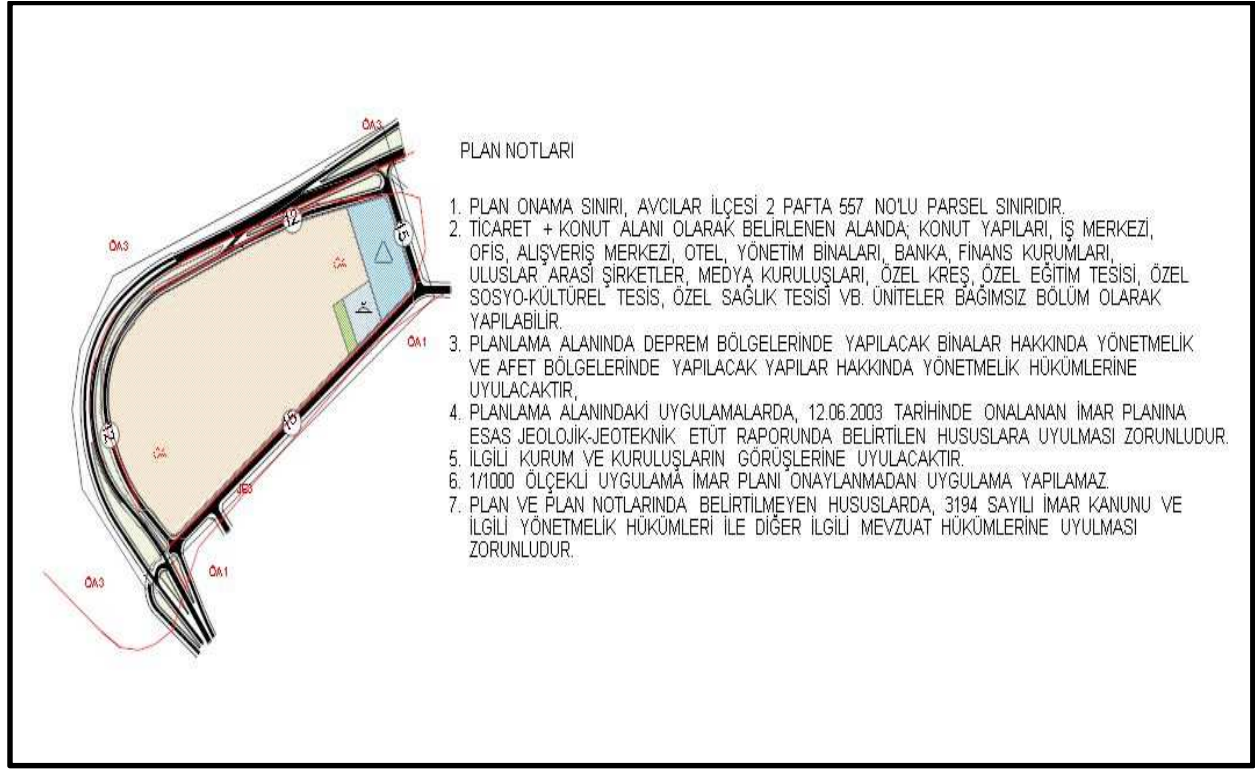
Şekil 11: 09.01.2012 t.t. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2.2.4. 01.04.2013. t.t. İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2 Pafta 557 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

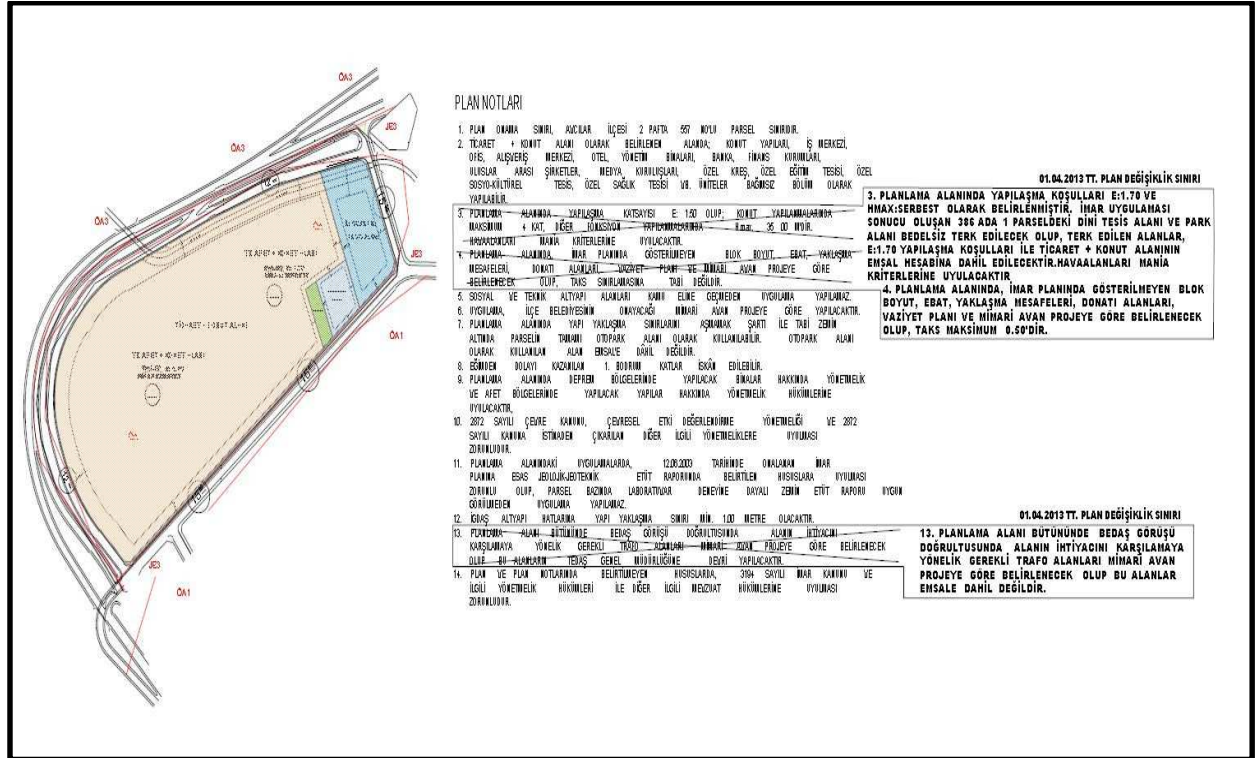
Marmara Denizi ile TEM otoyolu arasında, planlama alanının güneyinde, sağlıklı ve niteliksiz yapılaşma alanları geniş yer kaplamaktadır. 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulan 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 2. maddesinin 1. fıkrasının (ğ) bendi kapsamında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiş olup aynı zamanda planlama alanının da içerisinde bulunduğu bölge 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı ve 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Bakanlık Olur'ları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. maddesinin (c) fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" sınırlarına alınmış ve düzenli ve sağlıklı bir yapılaşma ile planlı bir şekilde gelişmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanının kuzeyinde yer alan Bahçeşehir, Ispartakule ve Kayabaşı Toplu Konut Alanları'ndaki yeni uygulamaların 60 m.'nin üstünde olduğu, böyle uygulamalarda taban oturumlarının minimum %25-30 düzeylerinde kullanıldığı ve yapılaşmaya konu parsellerin neredeyse %75'i kadar alanın açık yeşil alan ve peyzaj alanı olarak düzenlenebildiği göz önüne alınmış ve 2012 yılı onanlı İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2 pafta 557 Parsele Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notların 3.Maddesinde "... Konut yapılanmalarında maximum 4 kat, diğer fonksiyon yapılanmalarında $h_{max}=35.00$ m.dir." plan notu yerine planlama alanında yerleşimin mimari açıdan özellikli ve kaliteli mekanlar yaratmak adına, kat yüksekliklerinin meydana getirdiği kısıtlamaları engelleyebilmek yapılaşmanın emsal değeri üzerinden yapılması tercih edilmiş ve bu plan notu "*Planlama alanında yapılaşma koşulları E:1.70 ve Hmax:Serbest olarak belirlenmiştir...*" şeklinde değiştirilmiştir.

Ayrıca planlama alanının yakın çevresi ile planlama alanı bütüncül olarak değerlendirildiğinde, bölgenin dini tesis alanı ihtiyacı olduğu göz önüne alınarak yaklaşık 2.545,00m² büyüklüğünde "Dini Tesis Alanı" ve bu alanla birlikte değerlendirilebilecek yaklaşık 1.000,00 m² büyüklüğünde "Park Alanı" ayrılmıştır.



Şekil 12:01.04.2013 t.t. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 13: 01.04.2013 t.t. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Avcılar Belediye Başkanlığı tarafından açılan 2013/6332 Esas No'lu davaya konu 01.04.2013 onanlı imar planları; 09.01.2012 tt'li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının tadilatı niteliğini taşıması ve her iki dava arasında hukuki ve fiili bağlantı bulunması gerekçesiyle 2012/4041 E.sayılı dosya ile 01.04.2013 tt imar planlarının iptaline yönelik 2013/6332 E.sayılı davanın birleştirilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda; 09.01.2012 tt li imar planının iptaline yönelik yukarıda bahsi geçen gerekçelere ek olarak;

- Plan çalışmasına ilişkin alınan kurum görüşlerinin yeterli olmadığı ve alınması gereken kurum ve kuruluş görüşlerinden yoksun hazırlanarak onandığı,
- Ticaret-Konut Alanına ilişkin herhangi bir nüfus ve yapı yoğunluğu belirtilmediği,
- Bölgenin tümüyle birlikte değerlendirilmediği ve parçacıl planlama kararları ile bütünlüğü bozucu ve şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olmayan bir imar planlama anlayışının getirildiği,
- Planlama kararı ile getirilen donatı alanlarının da Emsal hesabına dahil edilerek yoğunluğun brüt alandan hesaplanmasının inşaat alanını artırıcı bir unsur olduğu ve bu şartlarda planlanan nüfusun 6.800 kişi olarak tespit edildiği,
- Hesaplanan 6.800 kişi nüfusun ihtiyacına yönelik gerekli sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının planlanmadığı; sadece Ticaret-Konut alanlarında “özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal ve kültürel tesis ayrılabilir.” Hükmü ile belirsizlik yaratıldığı gerekçeleriyle söz konusu 09.01.2012 ve 01.04.2013 tt.1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

3. PLAN YAPIM GEREKÇELERİ VE YAPILAN DÜZENLEMELER

Planlama çalışmasına konu eski 557 parsel, 27.03.2003 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planları ile Üniversite Alanı olarak işlevlendirilerek Bahçeşehir Üniversitesine devredilmiştir. Ancak 26.05.2004 yılında İstanbul Valiliği İl İdare Kurul'unca, 1984 onaylı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Fuar Alanında kaldığı gerekçesiyle mevzi imar planları iptal edilmiştir.

Bölgeye ilişkin hazırlanan 01.04.2013 t.t. İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2 Pafta 557 Parsel 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliğine ilişkin; Avcılar Belediye Başkanlığı tarafından açılan 2013/6332 Esas No'lu dava, bölgeye ilişkin hazırlanan ve 09.01.2012 onanlı imar planlarına ilişkin 2012 / 4041 E. Sayılı dava ile birleştirilerek;

- imar planı değişikliklerinin üst ölçekli plan kararlarına uygun olmadığı,
- Nüfus ve yapı yoğunluğunun artırıldığı,
- planlama alanında ayrılan sosyal, kültürel, yeşil alan ve teknik altyapı alanlarının yetersiz olduğu,
- kamuya ayrılacak alanların %16 düzeyinde kaldığı ve bu durumun planlamada eşitlik ilkesine ve şehircilik ilkelerine uymadığı ana gerekçeleri ile 01.12.2014 tarihinde “Yürütmenin Durdurulmasına karar verilmiştir.

Planlama alanına yönelik daha önce hazırlanan ve çeşitli gerekçeler ile iptal edilen /durdurulan planlar incelenerek; iptal edilme ve durdurulma gerekçeleri değerlendirilmiş olup hazırlanan planlama çalışmasında ilgili gerekçelerde belirtilen üst ölçekli plan uyumu, donatı yetersizlikleri, şehircilik ilkeleri, vb. olumsuzluklar giderilmesi hedeflenmiştir.

3.1. Bölge Planındaki Donatı Alanlarının Değerlendirmesi

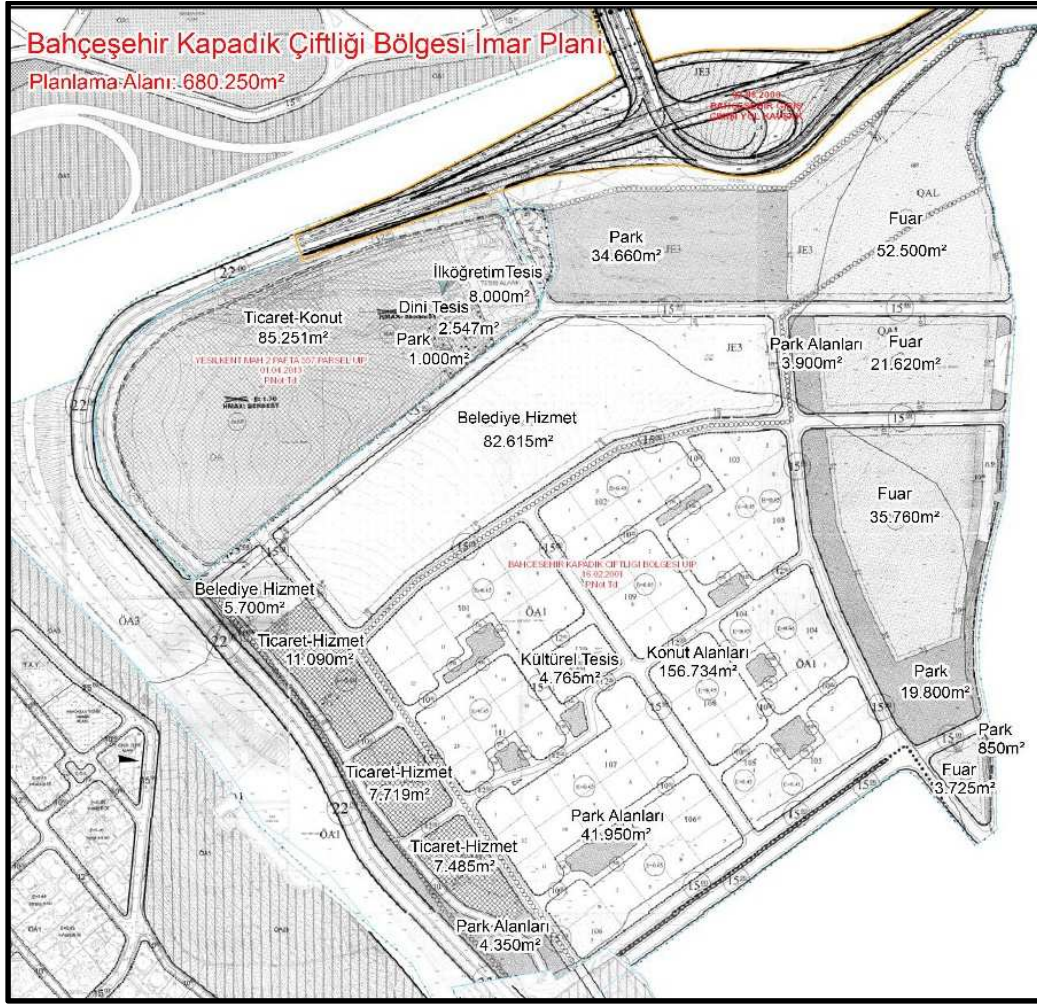
İmar Planına konu alanın bulunduğu bölgeyi kapsayan 16.02.2001 tasdik tarihli “Bahçeşehir Kapadık Çiftliği İmar Planı” ait donatı alanları dağılım tablosu ve planlamada asgari alan standartları incelendiğinde;

- 680.000m² alanlı planlama sahasının 220.115m²'sinin açık yeşil alan olarak planlı olduğu,
- Bölge planında yer almayan ve eski 557 parselin 2012 onanlı imar planı değişikliği kararları ile planlanan 8.000m²'lik “İlköğretim Tesis Alanı” ile bölgenin eğitim ihtiyacının standartlara uygun olarak karşılandığı,
- Yine bölge planında yer almayan ve eski 557 parselin 2013 onanlı imar planı değişikliği kararları ile 2.547m²'lik “Dini Tesis Alanı” olarak planlanmış olmasıyla bölgenin ibadet ihtiyacının standartlara uygun olarak karşılandığı tespit edilmiştir.

Tüm bu hususlar dikkate alındığında, bölge planı kapsamında bölgenin %40 oranında bir alanın yapılaşmaya açıldığı, geriye kalan alanın (%60 oranında) donatı alanı olarak ayrıldığı, imar planı değişikliği ile donatı standartlarında belirtilen asgari alan büyüklüklerinin altına düşülmediği tam aksine bölgeyi kapsayan, imar planında yer almayan ve bölgenin ihtiyacı olan ve bölge planında yer almayan ve imar planı kararları ile getirilen diğer donatıları alanlarının (eğitim ve ibadet) standartlara uygun bir şekilde planlandığı, planlamaya konu Ticaret-Konut Alanının bölgede yaklaşık %12 oranında bir alan kapladığı hususlarının da dikkate alınması gerekmektedir.

Tablo 1: Bölge Planı Alan Dağılım Tablosu

BAHÇEŞEHİR KAPADIK ÇİFTLİĞİ BÖLGESİ İMAR PLANI ALAN DAĞILIM TABLOSU		
FONKSİYON	ALAN (m²)	ORAN (%)
KONUT ALANI	156,734.00	23.04
TİCARET-HİZMET ALANI	26,294.00	3.87
TİCARET-KONUT ALANI	85,251.00	12.53
İMAR	268,279.00	39.44
BELEDİYE HİZMET ALAN	88,315.00	12.98
KÜLTÜREL TESİS ALANI	4,765.00	0.70
KOP	93,080.00	13.68
FUAR ALANI	113,605.00	16.70
PARK ALANI	106,510.00	15.66
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	8,000.00	1.18
DİNİ TESİS ALANI	2,547.00	0.37
YOL-OTOPARK	88,229.00	12.97
DOP	318,891.00	46.88
TOPLAM PLANLAMA ALANI	680,250.00	100.00



Şekil 14: Bölge Planı Bilgi Paftası

3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İle Yapılan Düzenlemeler

Eski 557 parsel'e yönelik hazırlanan plan ile; Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/ 4041 Esas 24.07.2012 tarihli ara kararı ile verilen yürütmenin durdurulması gerekçelerinin yanı sıra 01.04.2013 t.t. İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2 Pafta 557 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygulanma aşamasında ortaya çıkan sorunlar göz önüne alınmış ve şu ana başlıklar halinde irdelenmiştir.

1. Planlama alanının kuzeyinde yer alan dere aksında 2012 / 23024 sayılı ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) nce onaylanan Dere Islahı Uygulama Projesinin meri imar planı üzerinden yapılacak uygulamadaki uyumsuzlukların giderilmesi gerektiği,
2. Meri imar planındaki donatı alanlarının (İlköğretim Tesis Alanı ve Dini Tesis Alanı) yapılaşma şartlarındaki belirsizliklerin ortadan kaldırılması gerektiği,
3. Eski 557 parsel sayılı taşınmaz için 27.10.2003 tasdik tarihli mevzii imar planlarında parselin tamamının Üniversite Alanı + Yeşil Alan olarak planlandığı; ancak 2012 ve 2013 yıllarında onanan imar planlarında parselin Yeşil Alan olarak işlevlendirilen kısmının plan onama sınırı dışında bırakıldığı, bu yeşil alanın arazi kullanım kararını belirleyen 27.10.2003 tasdik tarihli planların iptal edilmiş olmasından hareketle daha önce yeşil alan olarak terk edilen alanın arazi kullanım kararının yeniden belirlenmesi gerektiği,

4. 2013 onanlı imar planları ile ayrılan Park Alanı'nın bu alana gelecek nüfus göz önüne alındığında yetersiz kalacağı hususları bir bütün olarak değerlendirilmiş olup,

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında;

- a) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 23.05.2011 tarih ve 81498 sayılı yazısında; söz konusu alanın JE3 lejantlı sınırlar içerisinde kaldığı belirtilerek ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt çalışması yapılması gerektiği belirtilmektedir. Planlama alanına ilişkin hazırlanan ve 12.06.2003 tarihinde Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüd raporu iletilmiş olup ilgili müdürlükçe onaylanmıştır.

Ayrıca söz konusu planlama alanının büyük bir bölümünün de içerisinde olduğu 03.07.2013 tarihinde onaylanan İstanbul Yenişehir Rezerv Yapı 3. Etap Alanı İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu da dikkate alınarak alan içinde önlem alınmasına yönelik sınırlar plan çalışmasına eklenmiş ve **“A.6. Planlama Alanındaki Uygulamalarda, 03/07/2013 Tarihinde Onaylanan İstanbul Yenişehir Rezerv Yapı 3. Etap Alanı İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulması Zorunlu Olup, Bu Etüt Sınırı Dışında Kalan Alanda İse 12/06/2003 Tarihinde Onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Hükümlerine Uyulacaktır. Parsel Bazında Laboratuvar Deneyine Dayalı Zemin Etüt Raporu Uygun Görülmeden Uygulama Yapılamaz.”** hükmü plan notlarına eklenmiştir.

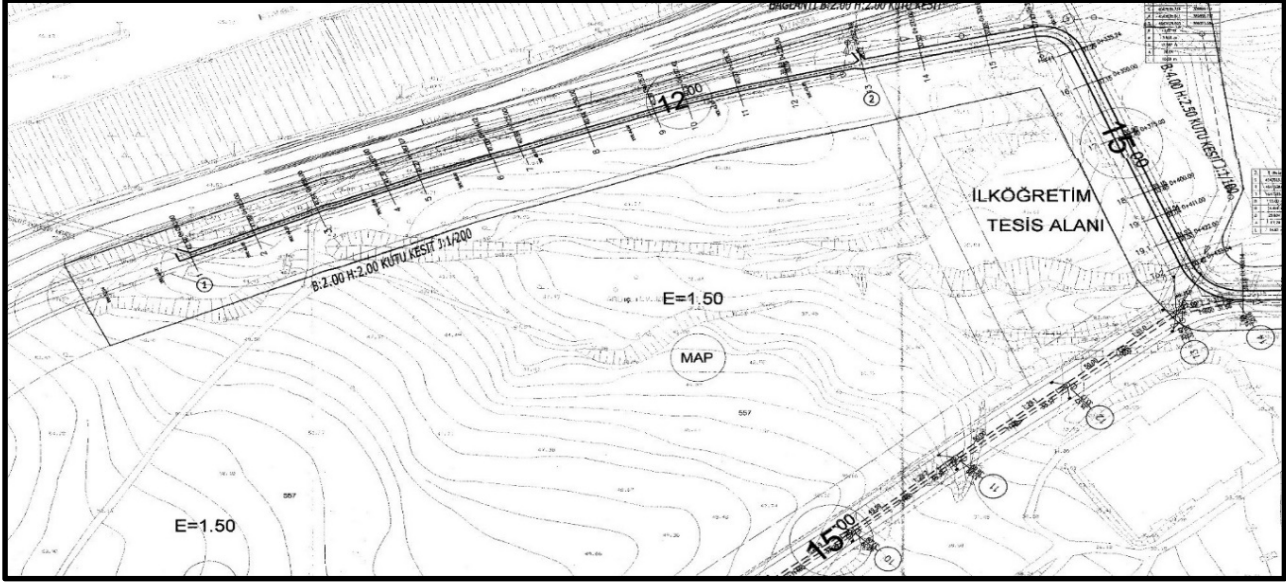
- b) **Hazırlanan plan çalışmasında** İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım ve Planlama Müdürlüğünün 01.06.2011 tarihli görüşü doğrultusunda **mevcut ulaşım bağlantıları kurgusu korunmuş**, görüşte bu alanın “cep otogarı” olarak ayrılması ile ilgili hususa yer verilmediğinden “cep otogarı” ile ilgili konunun netleştirilmesi amacıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesinden tekrar görüş istenmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 09.03.2016 tarihli görüşünde 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında şematik olarak “Cep Otogarı” gösterilen alanın **eski 557 parsel ile bir ilgisinin bulunmadığı**, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan uygulama hükümlerinin **8.4.9.1.1. Karayolu Ulaşım Sistemi-Terminal ve Cep Otogarları alt başlığında “Planda sembol olarak gösterilen merkez otogarı ile bölgesel dağıtımında yardımcı olarak işlev görecek cep otogarlarının kesin yerleri ve çevre yollarla bağlantıları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.”** ifadeleri doğrultusunda, “Cep Otogarı” olarak alt ölçekli planlarda Tahtakale Mahallesi, 5956, 4146, 4147 parseller ile 4148 parselin bir kısmı ve komşuluğundaki tescil dışı alanların planlandığı bildirilmiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan planlama çalışmasına ilişkin plan notlarında;

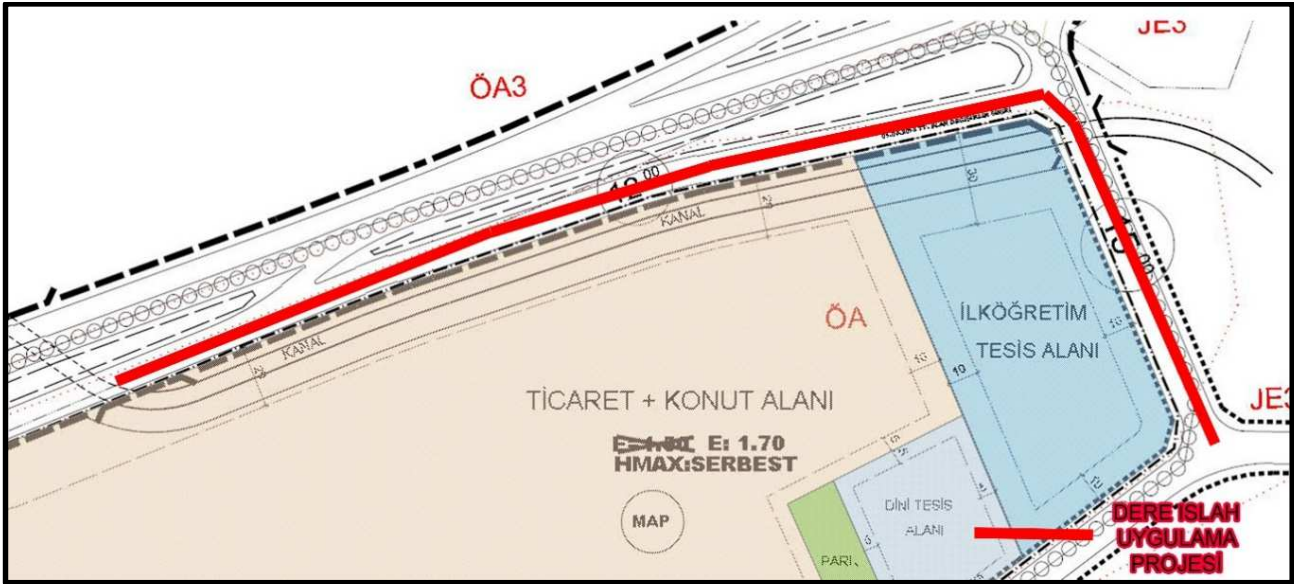
- **“A.2. Planlama Alanında Yapı Yaklaşma Sınırlarını Aşmamak Şartı İle Tabi Zemin Altında Parselin Tamamı Otopark Alanı Olarak Kullanılabilir.”** hükmü ile kurum görüşüne uyulmuştur.
- c) İtfaiye Daire Başkanlığı Avrupa Yakası İtfaiye Müdürlüğü'nün 27.05.2011 tarih ve 4063 sayılı kurum görüşünde plan nüfusu dikkate alınarak itfaiye yeri ayrılması ve alan içerisinde itfaiye istasyonlarının tesis edilmesi gerekliliği belirtilmiştir. Planlama alanı komşuluğunda yer alan Kapadık Çiftliği Bölgesi İmar Planı kapsamında planlanan ve söz konusu planlama alanına da hizmet verecek olan Belediye Hizmet Alanı içerisinde **“...gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma,... gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere”** kurulabilecek tesisler ile bu ihtiyaç karşılanmış olacaktır.

- d) İl Çevre ve Orman Müdürlüğü'nün 23.05.2011 kayıt tarihli yazısında; Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliği kapsamında Çevresel Etki Değerlendirmesine yönelik *Olumlu* ya da *Gerekli Değildir* kararının alınması gerekliliği belirtilmiştir. Bu kapsamda alınan kurum görüşü çerçevesinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 20.03.2014 tarih ve E-2014430 sayılı yazısında “**Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir**” kararı verilmiştir.
- e) Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 30.05.2011 tarih ve 85316 sayılı kurum görüşünde; planlama alanı çerçevesinde yeşil alan miktarının az olduğu ve nüfus yoğunluğuna hitap edecek yeşil alan miktarının bırakılması gerektiği değerlendirilmiştir. Yanı sıra; 2013/6332 Esas No'lu davada Danıştay 6. Dairesi'nce yürütmeyi durdurma gerekçesi olarak ifade edilen “planlama alanında ayrılan yeşil alanın yetersizliği” konusu değerlendirilerek, hazırlanan plan kapsamında alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacına yönelik planlanan yaklaşık 19.700m² Park Alanı'na ilave olarak Ticaret+Konut Alanı'nda düzenlenecek 5.000m² açık ve yeşil alan ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen kişi başı yeşil alan büyüklüğünün 10 m² standardının yakalanması hedeflenmiştir. Bu kapsamda;
- Eski 557 parseli yönelik 27.03.2003 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planlarının iptal edilmesiyle plansız kalan alan; 01.04.2013 tarihinde onaylanan plan değişiklikleri ile işlevlendirilmiş; ancak parselin doğusunda Park Alanı olarak işlevlendirilen alan söz konusu plan değişikliğine dahil edilmemiş olup işlevsiz bırakılmıştır. Bu plan ile söz konusu alan plan sınırına dahil edilmiş olup; 27.03.2003 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planlarında “Park Alanı” olarak işlevlendirilen alanın “Yeşil Alan” işlevi sürdürülmüştür. Bu bağlamda söz konusu alan planlı hale getirilmiş; aynı zamanda da nüfusun ihtiyacı olan Yeşil Alan ihtiyacına katkı sağlanmıştır.
- f) İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 20.06.2011 tarih ve 77516 sayılı yazısında; asgari okul alanı şartlarına uyulması gerektiği belirtilerek uygun görüş verilmiştir. Hazırlanan planlama çalışması kapsamında ayrılan İlkokul Alanı, 2012 onanlı planlama çalışmasında planlanan eğitim alanına göre nüfusun ihtiyacı oranında alansal olarak arttırılmıştır.
- g) İGDAŞ'ın 20.05.2011 tarih ve 31282 sayılı kurum görüşünde söz konusu planlama sahasının yer aldığı bölgede herhangi mevcut altyapı tesisi olmadığından; plan çalışmasına ilişkin bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- h) TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün 31.05.2011 tarih ve 716 sayılı yazısında; söz konusu planlama sahasının üzerinde ilgili kuruma ait Enerji Nakil Hattı Bulunmadığı belirtilmiş olup BEDAŞ Genel Müdürlüğü'nün 02.06.2011 tarih ve 999 sayılı yazısında ise planlama alanı içinde 4 adet Trafo Merkezi yeri ayrılması gerektiği belirtilmiştir. Bu kapsamda hazırlanan planlama çalışması plan notlarının **B.4.1. maddesinde**; “Bu Alanda; Birim Taban Alanı 50 M²’Yi, Toplam Taban Alanı İse 0,03’ü Geçmeyen Yençok=4,50 M. Yüksekliğinde 1 Katlı, Kalıcı Olmayan Ve Sökülp Takılabilir Elemanlardan Oluşan Temelsiz Yapılar (Kafeterya, Büfe, Çay Bahçesi, Muhtarlık, Trafo, Taksi Durağı, Umumi Hela Vb.)...Birimler Yer Alabilir.” Hükümü ile ilgili kurum görüşü talebi karşılanmaktadır.

- i) İSKİ tarafından onaylı Dere Islahı Uygulama projesi kapsamında; daha önce planlama alanının kuzeyinde yer alan TEM yolu düzenlemesi ile birlikte yağmur suyunun yan yol altından planlama sahası civarına akarının Dere Islahı Uygulama projesi ile drenajının sağlanarak (Şekil-15) kuzeydeki yola kaydırılması ile daha önceki planlarda işlenen kanal hattı bu plan ile kaldırılmıştır.



Şekil 15: 2012 tarih ve 23024 sayılı onaylı Dere Islahı Uygulama Projesi



Şekil 16: 01.04.2013 t.t. İmar Planında Yer Alan Dere Güzergahı ve Dere Islah Uygulama Projesi

Danıştay 6. Dairesi'nde görülen 2013/6332 Esas No'lu davada; “planlanan nüfusun 6.800 kişi olarak tespit edildiği belirtilerek, hesaplanan 6.800 kişi nüfusun ihtiyacına yönelik gerekli sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının planlanmadığı” gerekçe gösterilmiş ve Planlama alanına ilişkin nüfus hesabının kişi başı inşaat alanı 25m² kabulü üzerinden yapılarak ulaşıldığı tespit edilmiş olup hazırlanan imar planları kapsamında yaşam kalitesi yüksek konut alanlarının üretilmesinin sağlanması amacıyla kişi başı inşaat alanı 50m² olarak öngörülmüş ve planlama alanında nüfus 2500 kişi olarak belirlenmiştir.

- j) 2013/6332 Esas No’lu davada Danıştay 6. Dairesi’nce yürütmeyi durdurma gerekçesi olarak ifade edilen kamuya ayrılacak alanların %16 düzeyinde kaldığı ve bu durumun planlamada eşitlik ilkesine ve şehircilik ilkelerine uymadığı konusu değerlendirilmiş; bölge planlarında eksik olduğu tespit edilen “İlkokul Alanı” ve “Cami Alanı” donatıları eklenmiş, eksik olarak ifade edilen “Park Alanı” artırılmasıyla birlikte toplam donatı alanı oranı %38 civarına gelmiştir.

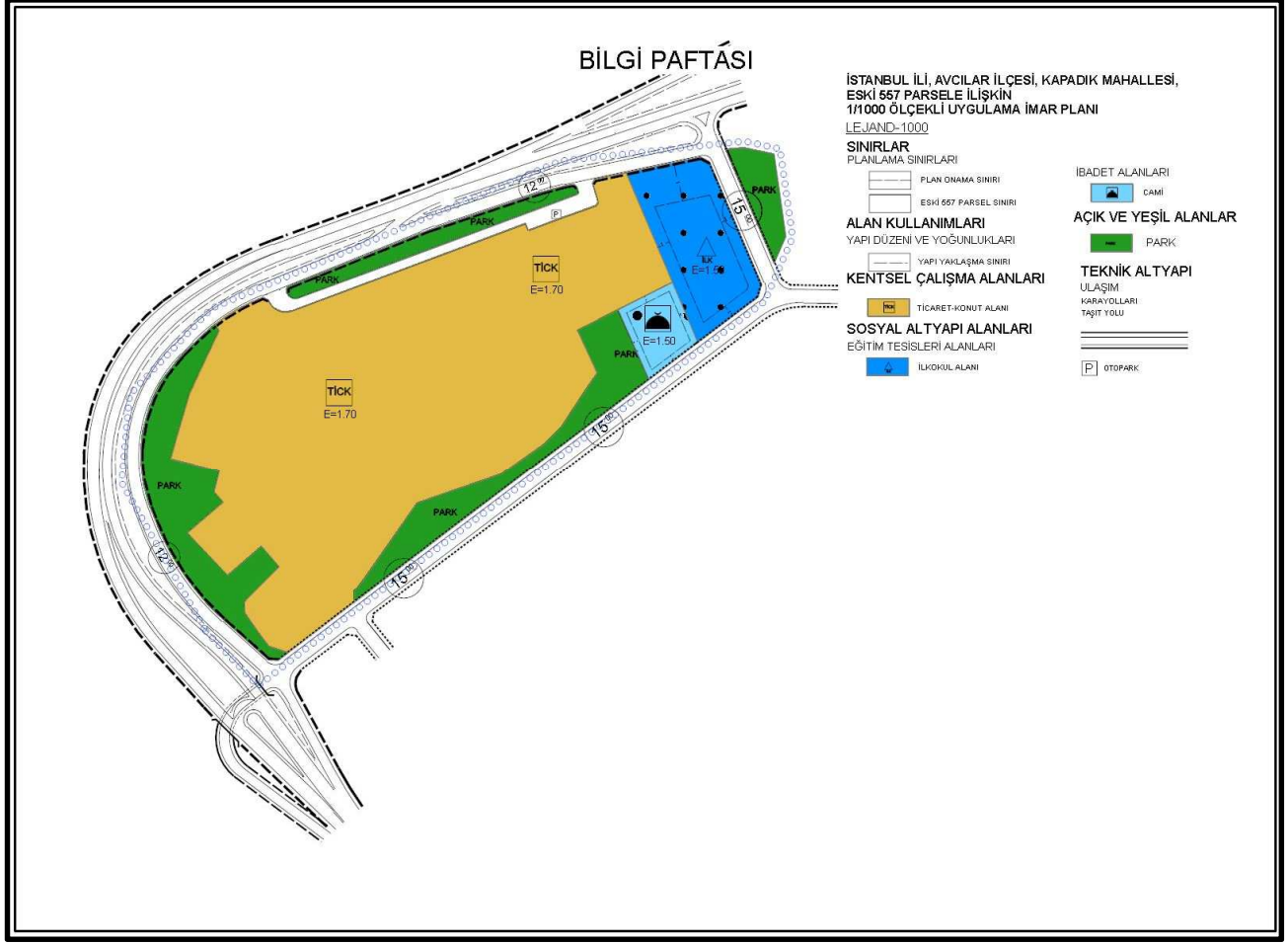
Tablo 2. Alan Dağılımı Karşılaştırması

FONKSİYON ALANLARI	09.01.2012 TT UİP (m2)	01.04.2013 TT UİP (m2)	UYGULAMA İMAR PLANI (m2)
TİCARET+KONUT ALANI	88,800	85,182.00	66,127.00
İLKOKUL ALANI	8,000	7,997.00	8,000.00
CAMİ ALANI	0	2,545.00	2,546.70
PARK ALANI	0	1,001.00	19,703.20

- k) 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” gereği; Ticaret-Konut, İlkokul, Cami ve Park alanları, alan taramaları, plan lejantı, plan notları ve plan açıklama raporları yeniden düzenlenmiştir.
- l) Uygulama imar planında “İlkokul” ve “Cami” alanlarının yapılaşma şartlarının “E=1.50, Yençok=mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.” ve “İlkokul” alanında “Planda yer alan İlkokul Alanı; Milli Eğitim Bakanlığı ya da İstanbul Valiliğinin (İl Milli Eğitim Müdürlüğü) uygun görüşü alınmak kaydıyla imar planı değişikliğine gerek kalmadan Ortaokul veya Lise Alanı olarak kullanılabilir” olarak düzenlemesi ile 01.04.2013 t.t. İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2 Pafta 557 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygulanması aşamasında ortaya çıkan olumsuzlukların giderilmesi hedeflenmiştir.
- m) Ayrıca; Planlama alanının güneyinde 85.250m² alanlı “Belediye Hizmet Alanı”nın planlı olduğu, bu alanın bölgenin bütününe hizmet edecek büyüklükte ve yeterlikte olduğu; bununla birlikte Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 5.maddesinde Belediye Hizmet Alanları tanımında; “...*gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezba, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler...*” yapılabileceği hükmüne göre bu alan içinde Sosyal Kültürel Tesis ihtiyacının da karşılanabileceği değerlendirilmiştir.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

4.1. Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı ve Bilgi Paftası



Şekil 17. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Tablo 3: Alan Dağılım Tablosu

ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON ALANI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	ORAN(%)
TİCARET+ KONUT ALANI	66,127.00	62.65
İLKOKUL	8,000.00	7.58
CAMİ ALANI	2,546.70	2.41
PARK ALANI	19,703.20	18.67
YOL ALANI	9,176.75	8.69
TOPLAM	105,553.65	100

5. SONUÇ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı; bölgenin kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, mahalle ve çevresinin nitelikli ticaret-konut ihtiyacını karşılamak ve modern, çağdaş ve yaşam kalitesi yüksek çevre ile mekânlar oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte; 2012 ve 2013 yıllarına ait onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlara yönelik birleştirilen davada alınan yürütmeyi durdurma ile iptali kararına yönelik gerekçeler değerlendirilerek, hazırlanan plan çalışması kapsamında dava gerekçesi olumsuzlukların giderilmesine yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Yapılan düzenlemeler ile planlama alanı ana ulaşım kararları; İstanbul Büyükşehir Belediyesi / Ulaşım Daire Başkanlığı'nın bölgenin ulaşım bağlantıları kurgusuna ilişkin 27.05.2011 tarihli kurum görüşüne uygun olacak şekilde korunarak alanın erişilebilirliği güçlendirilmiştir. Yanısıra, hazırlanan imar planı, 09.01.2012 ve 01.04.2013 tasdik tarihli imar planları ile kıyaslandığında; alana gelecek ilave nüfusun donatı alanı ihtiyacı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen donatı standartlarında belirtildiği şekilde karşılanması sağlanmış ve plan ile %38 oranında donatı alanı ayrılmıştır. Ayrılan donatı alanlarının Kapadık Çiftliği Bölgesi İmar Planındaki donatı alanları ile bütünlük arz etmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanının yeşil alan ihtiyacının artırılması amacıyla Ticaret-Konut Alan fonksiyonu azaltılarak, park alanı artırılmış, eski 557 parsel'in 27.03.2003 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planlarının iptal edilmesiyle plansız kalan alan ve 2012 -2013 onanlı imar planlarına dâhil edilmeyen Yeşil Alan da onama sınırına "Park Alanı" olarak dâhil edilmesiyle kamuya kazanımı sağlanmıştır.

Ayrıca bu plan ile kamuya terk edilecek donatı alanlarından "Park Alanı", "Yol" ve "İlkokul Alanı" gibi donatı ve altyapı hizmetlerinin kamuya ek bir yük getirmeden düzenlemesinin yapılarak ilgili kamu Kurumlarına devredilecek olması, kamu açısından planın en büyük kazanımlarıdır.