

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ

ÖMERLİ MAHALLESİ

280 ADA 2 PARSEL VE 277 ADA 8 PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	1
2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı.....	3
2.1. Arazi Yapısı.....	3
2.2. İklim	9
2.3. Sıcaklık ve Yağış.....	9
3. Planlama Alanının Sosyal ve Ekonomik Yapısı	11
3.1. Demografik Yapı.....	11
3.2. Ekonomik Yapı.....	16
4. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	17
5. İdari Yapı ve Sınırlar	19
6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi Alanlara İlişkin Bilgiler	21
7. Mülkiyet Bilgileri	22
8. Üst Ölçekli Plan Kararları	33
9. Planlama Alanı Yakın Çevresi Mer'î Plan Bilgisi	34
9.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	34
9.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	36
10. Halihazır Harita Bilgisi	40
11. Plan Teklifi, Plan Kararları ve Gerekçesi.....	44

Harita Listesi

Harita 1. Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri	1
Harita 2. Planlama Alanının Marmara Bölgesinde Yeri	2
Harita 3. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uzak Uydu Görüntüsü	2
Harita 4. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yakın Uydu Görüntüsü	3
Harita 5 Planlama Alanına Ait İzohips (Eş Yükselti) Analizi	5
Harita 6 Planlama Alanına Ait Yükseklik Analizi	6
Harita 7 Planlama Alanına Ait Eğim Analizi	7
Harita 8 Planlama Alanına Ait Bakı Analizi	8
Harita 9 Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri (kgm.gov.tr)	17
Harita 10 Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri(kgm.gov.tr)	17
Harita 11 Planlama Alanın Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri	18
Harita 12 Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Ağı	19
Harita 13 İl Sınırları	20
Harita 14 İstanbul İli - İlçe Sınırları	20
Harita 15 Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	21
Harita 16 Yapı Rezerv Alanı	22
Harita 17 Kadastro Durum/Mülkiyet Haritası	31
Harita 18 Planlama Alanına İlişkin ITRF Koordinat Listesi	32
Harita 19 16.03.2021 Onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı	34
Harita 20 17.04.2023 Onanlı Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	35
Harita 21 16.03.2023 Onanlı Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	36
Harita 22 22.17.2014 Onanlı Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	37
Harita 23 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita	41
Harita 24 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita	42
Harita 25 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita	43
Harita 26 1/1000 Plan Değişikliği Teklifi	46
Harita 27 1/1000 Plan Değişikliği Teklifi	47

Tablo Listesi

Tablo 1. İstanbul İline İlişkin Aylık Ortalama Yağışlı Gün ve Yağış Miktarı Ortalaması	9
Tablo 2. İstanbul İline İlişkin Aylık Ortalama Sıcaklık Verileri.....	10
Tablo 3. 2008-2023 Yılları İstanbul İli Nüfus Verileri (TÜİK, 2024)	11
Tablo 4. Yıllara Göre İstanbul İli Kadın ve Erkek Nüfusu Verileri (TÜİK, 2024).....	12
Tablo 5. Yıllara Göre İstanbul İli Yaş Gruplarına İlişkin Nüfus Verisi (TÜİK, 2024)	13
Tablo 6. Yıllara Göre Arnavutköy İlçesinin Nüfus Verisi (TÜİK, 2024)	14
Tablo 7. Yıllara Göre Arnavutköy İlçesindeki Kadın ve Erkek Nüfusu (TÜİK, 2024).....	15
Tablo 8. Yıllara Göre Arnavutköy İlçesindeki Yaş Gruplarına İlişkin Nüfus Verisi (TÜİK,2024)	16

Grafik Listesi

Grafik 1. İstanbul İline İlişkin Aylık Ortalama Yağışlı Gün Grafiği	9
Grafik 2. Arnavutköy İlçesine Ait Sıcaklık ve Yağış Grafiği (Meteoblue, 2024)	10
Grafik 3. Arnavutköy İlçesine İlişkin Güneşli ve Yağışlı Günler (Meteoblue, 2024).....	11
Grafik 4. 2008-2023 Yılları İstanbul İli Nüfus Değişimi Grafiği (TÜİK, 2024)	12
Grafik 5. Yıllara Göre İstanbul İli Kadın ve Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi Grafiği (TÜİK, 2024).....	13
Grafik 6. Yıllara Göre Arnavutköy İlçesindeki Nüfus Değişimi (TÜİK, 2024).....	15
Grafik 7. Yıllara Göre Küçükçekmece İlçesindeki Kadın ve Erkek Nüfusundaki Değişim (TÜİK, 2024).....	16

Belge Listesi

Belge 1 İstanbul 5. İdare Mahkemesinde Alınan Karar	24
Belge 2 Danıştay Altıncı Daire Tarafından Alınan Onama Kararı.....	29
Belge 3 277 Ada 8 Parsele İlişkin Tapu Kaydı	30

1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

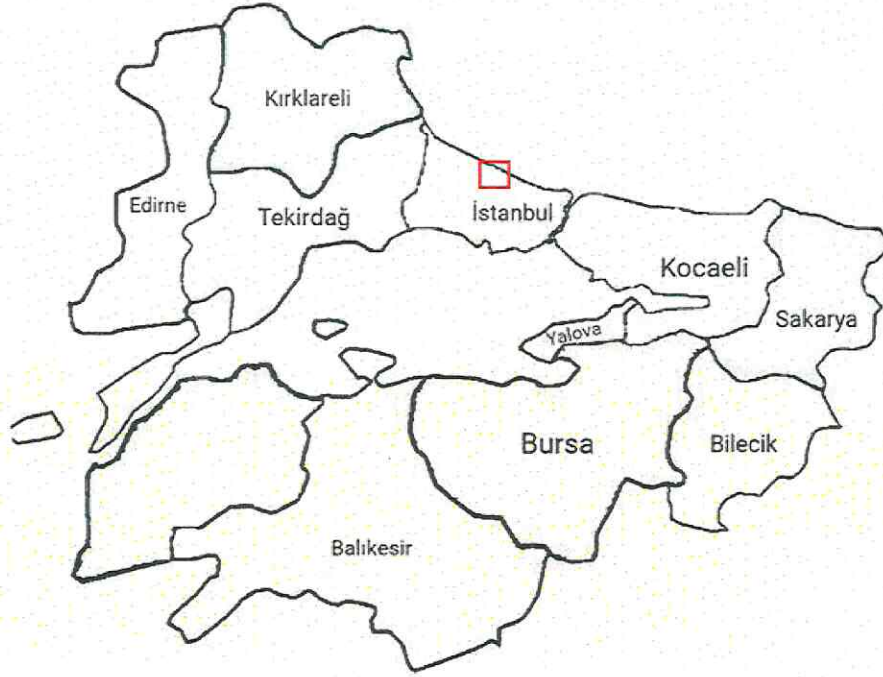
Plan değişikliğine konu alan İstanbul ili Arnavutköy ilçesi Ömerli Mahallesi sınırları içinde yer alan 280 ada 2 parsel ve 277 ada 8 parseli kapsamaktadır. Söz konusu 280 ada 2 parsel Hadımköy İstanbul Caddesi ve Yiğitler Sokak üstünde yer almaktadır. 277 ada 8 parsel Hadımköy Ömerli Caddesi ve Sadullah Sokak üzerinde yer almaktadır. Alanın yakın çevresinde lojistik tesis alanları, konut alanları cami ilköğretim ve mezarlık gibi fonksiyonlar yer almaktadır.



Harita 1. Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri

İstanbul ilinin batı yakasında yer alan Arnavutköy ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Arnavutköy İstanbul'un Avrupa Yakası'nın kuzey kesiminde bulunmaktadır. Arnavutköy ilçesinin yüz ölçümü 450,28 km² dir. Sahil uzunluğu 22 km dir. Arnavutköy ilçesinin sınır komşuları güneyde Büyükçekmece ilçesi batıda Çatalca ilçesi kuzeyde Karadeniz denizi, doğuda Eyüpsultan ilçesi ile çevrilidir (Arnavutköy Belediyesi 2025-2029 Stratejik Planı).

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 2. Planlama Alanının Marmara Bölgesinde Yeri

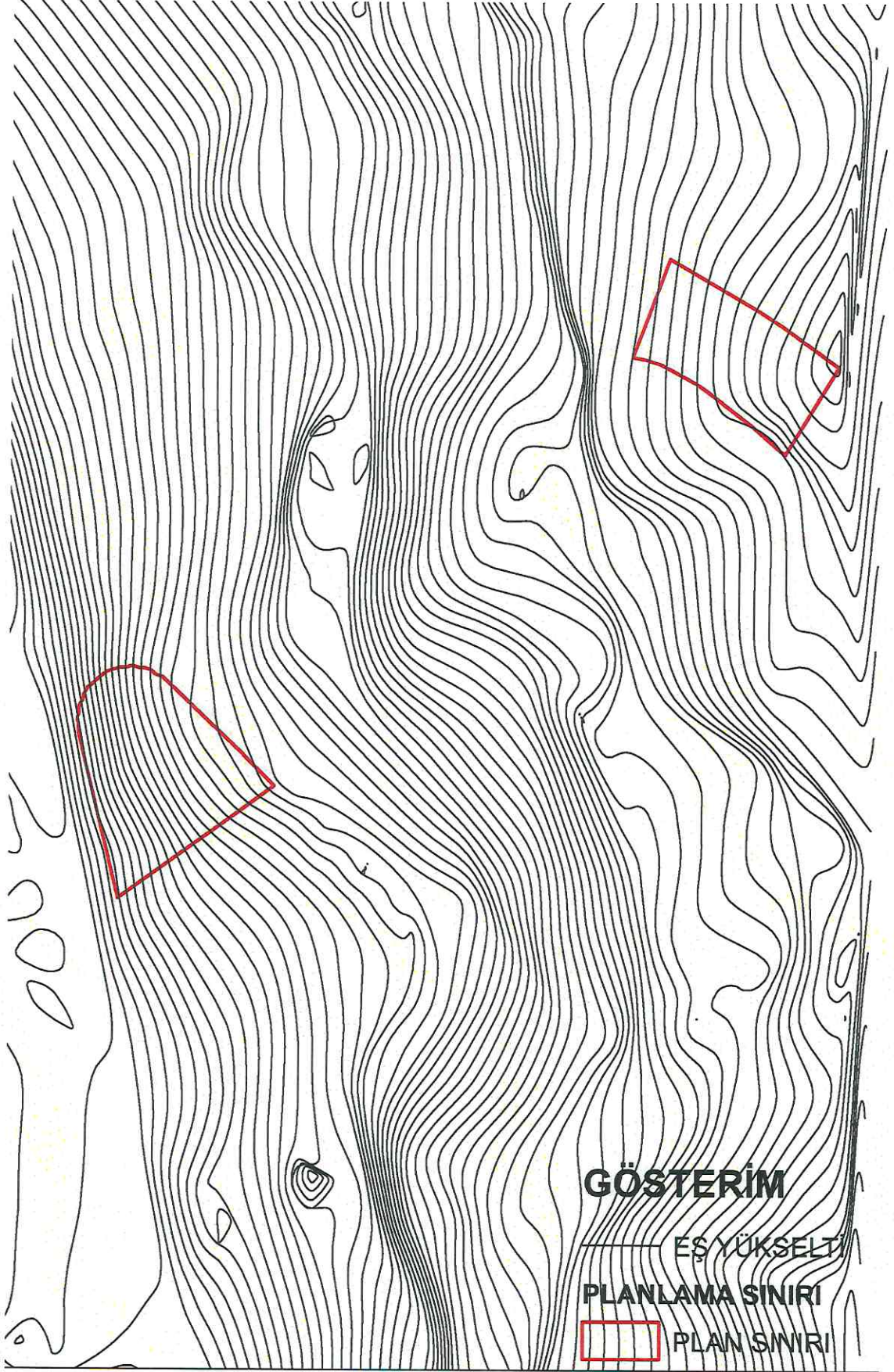


Harita 3. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uzak Uydur Görüntüsü

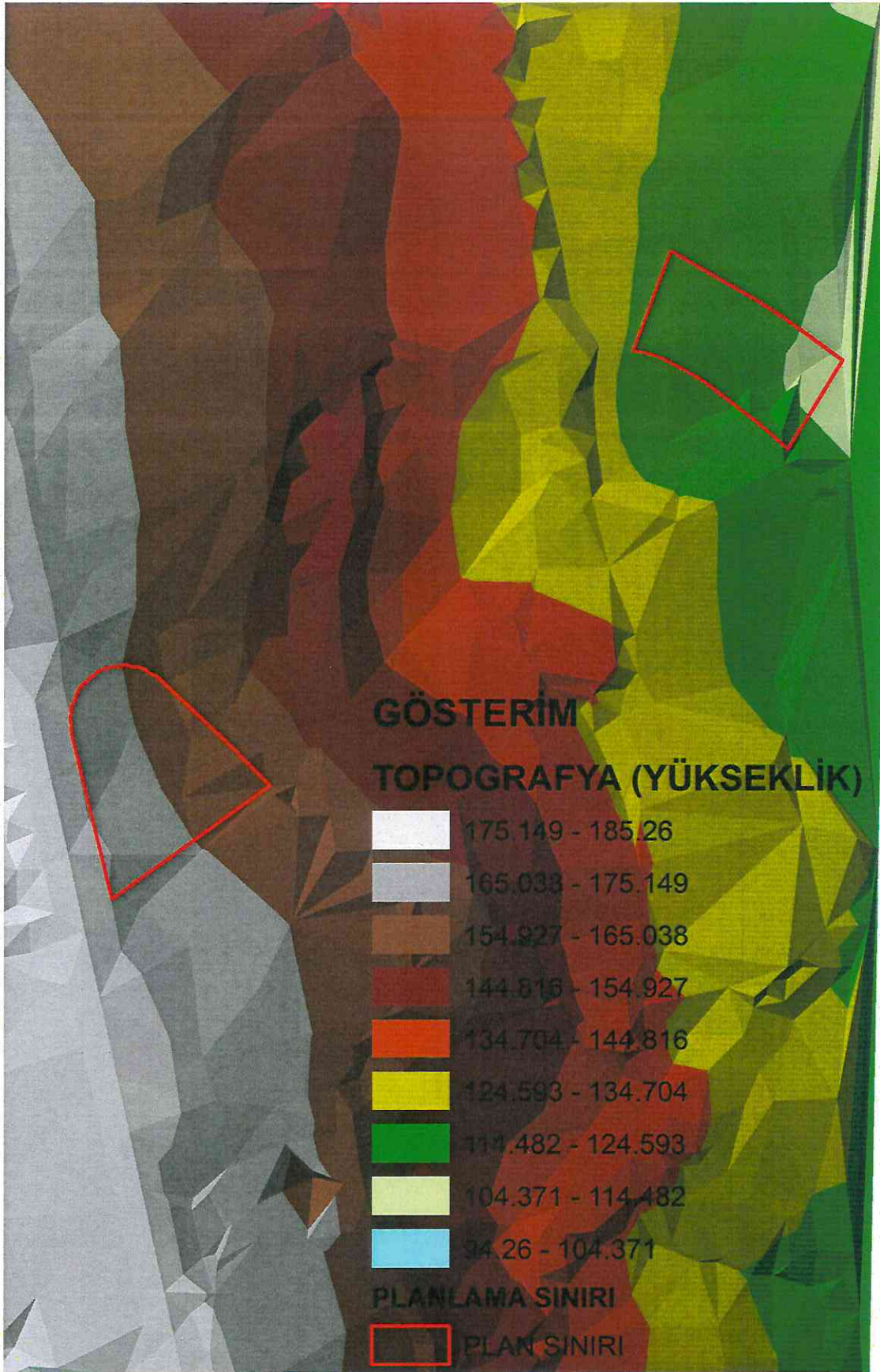
İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

maden ocaklarının oluşturduğu onlarca gölcük yer almaktadır. Ayrıca, ilçe sınırları içinde 3 tane de gölet vardır. Toplam 22 km. uzunluğa sahip Karadeniz kıyıları ise Karaburun köyü ve Terkos Gölü'nün kuzeyinde geniş kumsallar, diğer yerlerde ise kum ocakları, yarlar ve alçak tepelerden oluşmaktadır. (Arnavutköy Belediyesi 2020-2024 Stratejik Planı).

Arnavutköy ilçesi, Ömerli mahallesi 280 ada 2 parsel 7.072,39 m² tapu alanına ve 277 ada 8 parsel, 5.223,46 m² tapu alanına sahip alana ilişkin İzohips (eş yükselti), Yükseklik, Eğim ve Bakı analizleri Harita 5, 6, 7 ve 8'de verilmiştir.



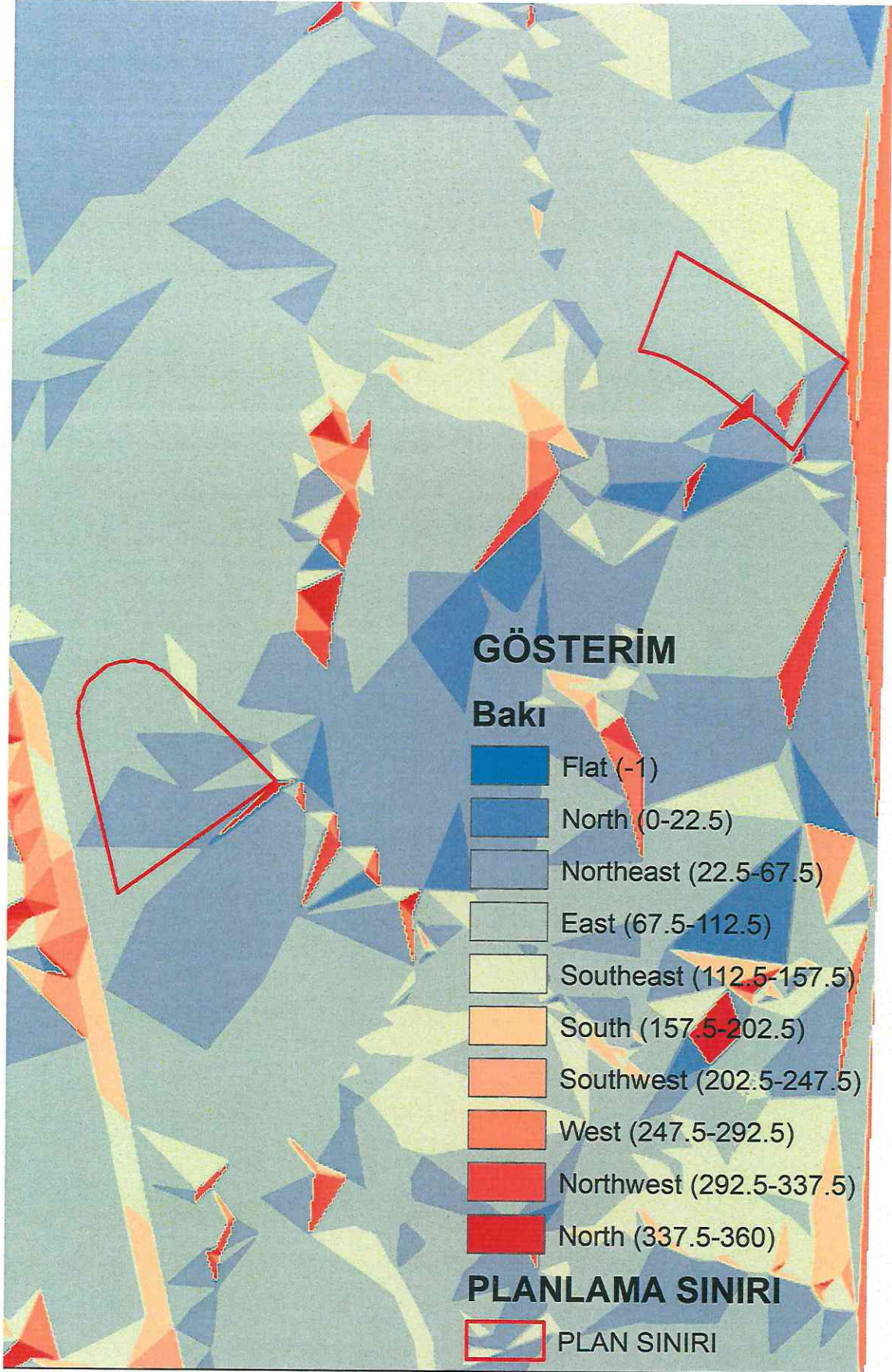
Harita 5 Planlama Alanına Ait İzohips (Eş Yükselti) Analizi



Harita 6 Planlama Alanına Ait Yükseklik Analizi



Harita 7 Planlama Alanına Ait Eğim Analizi



Harita 8 Planlama Alanına Ait Bakı Analizi

2.2. İklim

Marmara (geçiş) iklimine sahip İstanbul ilinde, kuzeyde kalan bölgelerde, kuzey rüzgârlarının hâkim olduğu ıslak ve nemli iklim özellikleri, güneyde kalan bölgelerde ise sıcak ve kuru iklim özellikleri gözlenmektedir. İstanbul ili genelinde en sıcak aylar Haziran, Temmuz ve Ağustos, en soğuk aylar ise Aralık, Ocak ve Şubat aylarıdır.

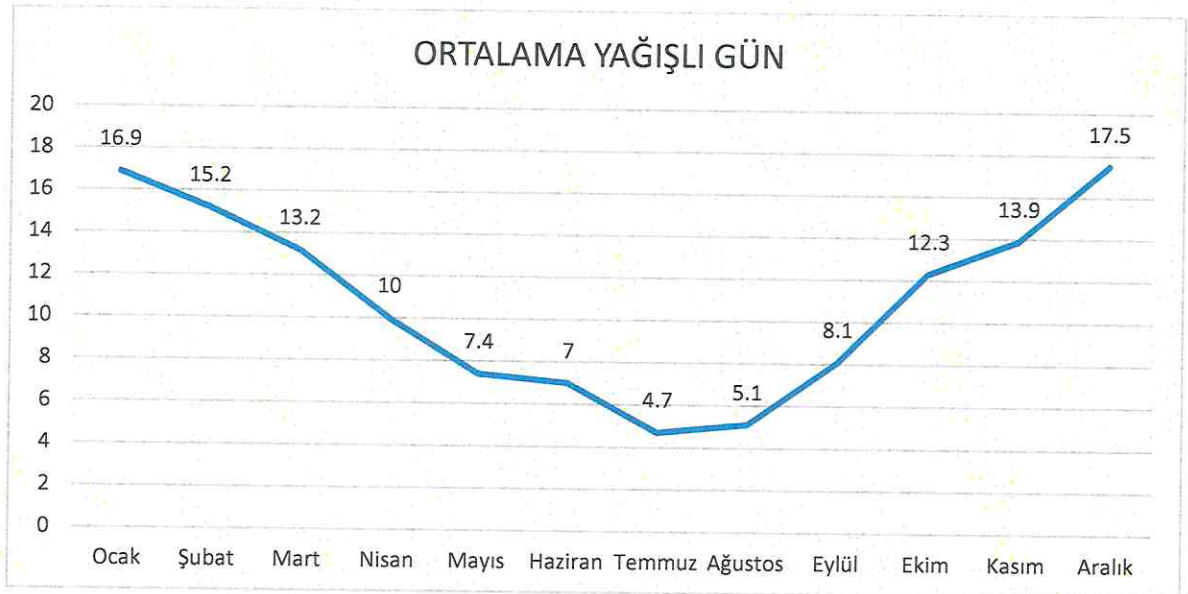
Arnavutköy ilçesi, deniz seviyesinden 147 m yüksektir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak geçen ılıman iklim kuşağındadır. Yıllık ortalama yağış miktarı 648 mm' dir. Arnavutköy ilçesinin yıllık ortalama sıcaklığı 14,2 °C 'dır.

2.3. Sıcaklık ve Yağış

İstanbul ilinde kış mevsiminde yağış fazla, yaz mevsiminde ise azdır. 30 yıllık süreç takibine göre belirlenen verilere göre; kar yağışlı gün sayısı kış aylarında 13 ila 16 gün arasında değişmektedir. Yıllık yağış ortalaması 131,3 mm'dir. İstanbul'da aylık toplam yağış miktarı ortalamasının en fazla olduğu ay Aralık ayı olup, en az olduğu ay ise Temmuz ayıdır.

Tablo 1. İstanbul İline İlişkin Aylık Ortalama Yağışlı Gün ve Yağış Miktarı Ortalaması

İSTANBUL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	16.9	15.2	13.2	10	7.4	7	4.7	5.1	8.1	12.3	13.9	17.5	131.3
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	99.5	82.1	69.2	43.1	31.5	40.6	39.6	41.9	64.4	102.3	110.3	125.1	849.6



Grafik 1. İstanbul İline İlişkin Aylık Ortalama Yağışlı Gün Grafiği

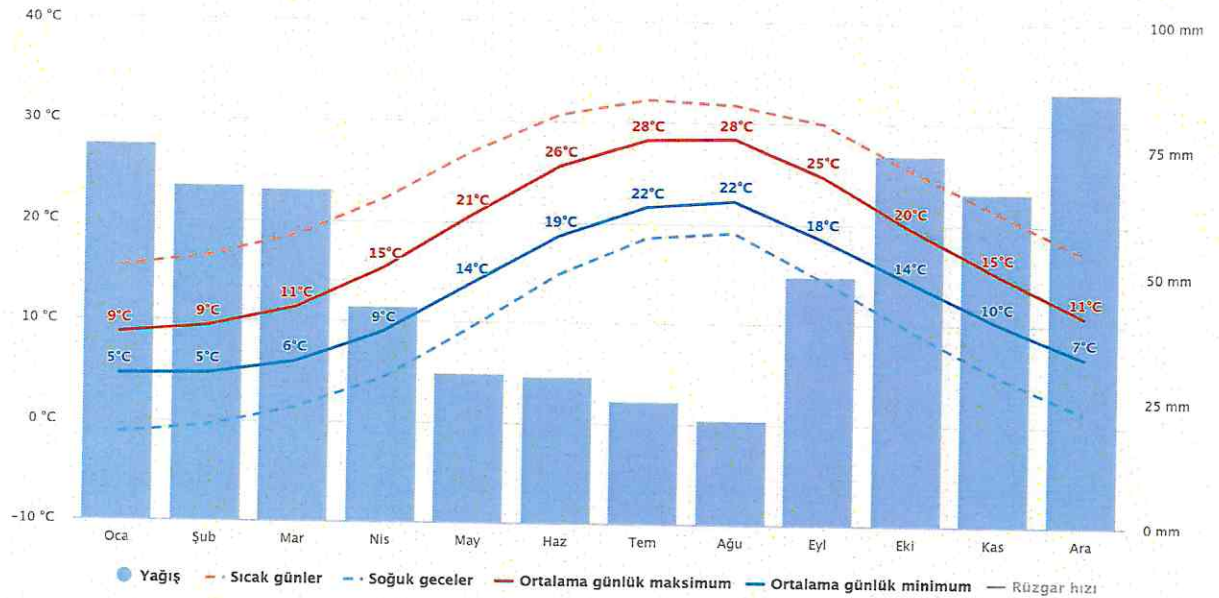
İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İstanbul ili yıllık sıcaklık ortalaması, 13,88 °C, ocak ayı ortalaması 5,7°C, temmuz ayı ortalaması, 22,9 °C'dir. İlçede uzun yıllar içinde gerçekleşen ortalama sıcaklık, ortalama en yüksek sıcaklık, ortalama en düşük sıcaklık değerleri Tablo 2'de verilmiştir.

Tablo 2. İstanbul İline İlişkin Aylık Ortalama Sıcaklık Verileri

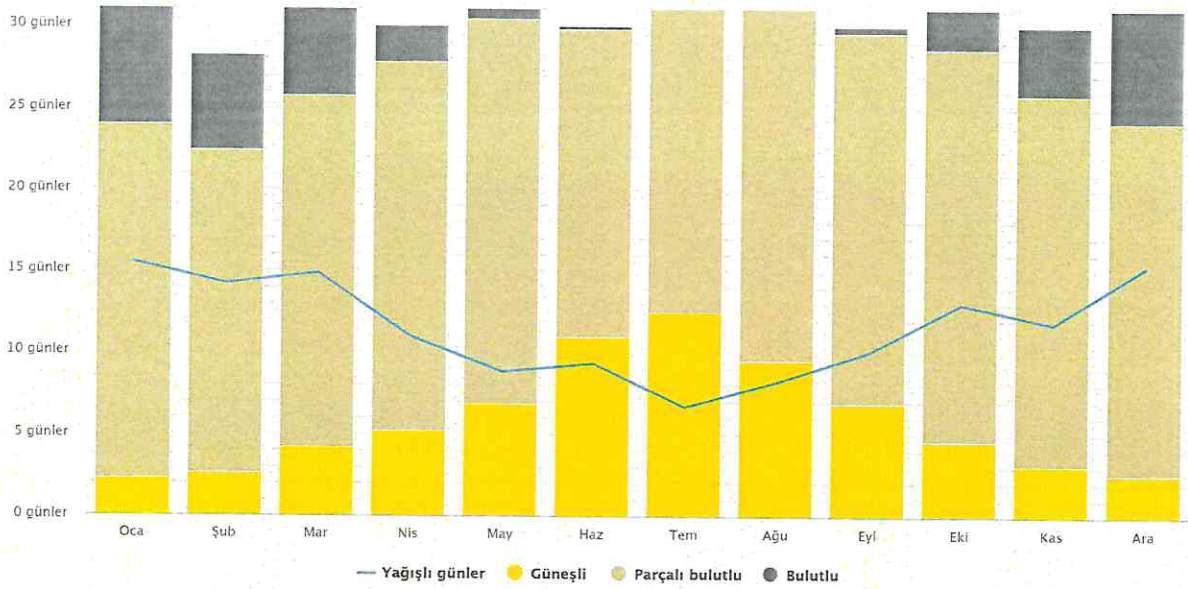
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (°C)	5.70	5.70	7.00	11.10	15.70	20.40	22.90	23.10	19.80	15.60	11.50	8.00	13.88
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	8.50	9.00	10.80	15.40	20.00	24.60	26.60	26.80	23.70	19.10	14.70	10.80	17.50
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	3.20	3.10	4.20	7.70	12.10	16.50	19.50	20.10	16.80	13.00	8.90	5.50	10.88

Arnavutköy ilçesine ait 30 yıllık sıcaklık, yağış ve hava durumuna ilişkin verilerin ortalamasına göre elde edilen verilere göre; Arnavutköy ilçesinde yağış miktarı en fazla Aralık ayında, en az Ağustos ayında gerçekleşmektedir. Ortalama günlük sıcaklığın en fazla olduğu aylar Temmuz ve Ağustos olup, ortalama günlük sıcaklığın en düşük olduğu ay Ocak ve Şubat ayı olarak belirlenmiştir. Güneşli günlerin en fazla olduğu günler Temmuz ayında yer almaktadır (Meteoblue, 2024).



Grafik 2. Arnavutköy İlçesine Ait Sıcaklık ve Yağış Grafiği (Meteoblue, 2024)

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Grafik 3. Arnavutköy İlçesine İlişkin Güneşli ve Yağışlı Günler (Meteoblue, 2024)

3. Planlama Alanının Sosyal ve Ekonomik Yapısı

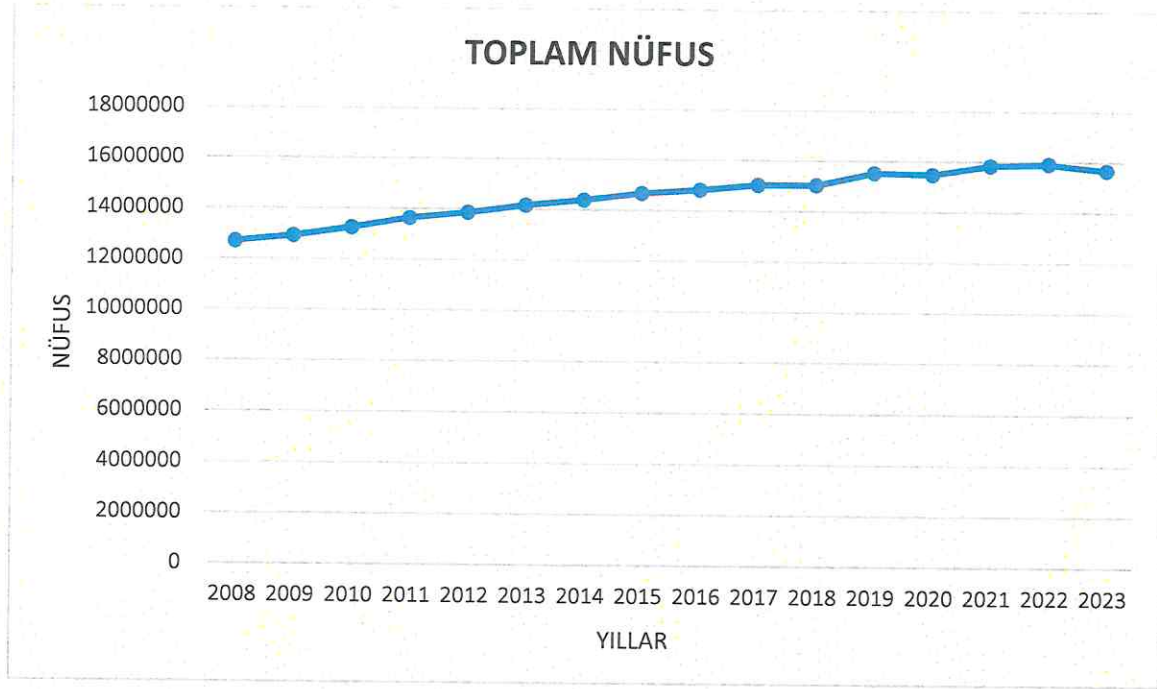
3.1. Demografik Yapı

2008-2023 yılları arasında İstanbul nüfusuna ilişkin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) adrese dayalı nüfus kayıt verilerine göre en düşük nüfus sayısı 2008 yılında 12.697.164 kişi, en yüksek nüfus sayısı 2022 yılında 15.907.951 kişi olarak belirlenmiş olup süreç içinde nüfus genel olarak artış göstermiştir.

Tablo 3. 2008-2023 Yılları İstanbul İli Nüfus Verileri (TÜİK, 2024)

YILLAR	TOPLAM
2008	12697164
2009	12915158
2010	13255685
2011	13624240
2012	13854740
2013	14160467
2014	14377018
2015	14657434
2016	14804116
2017	15029231
2018	15029231
2019	15519267
2020	15462452
2021	15840900
2022	15907951
2023	15655924

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



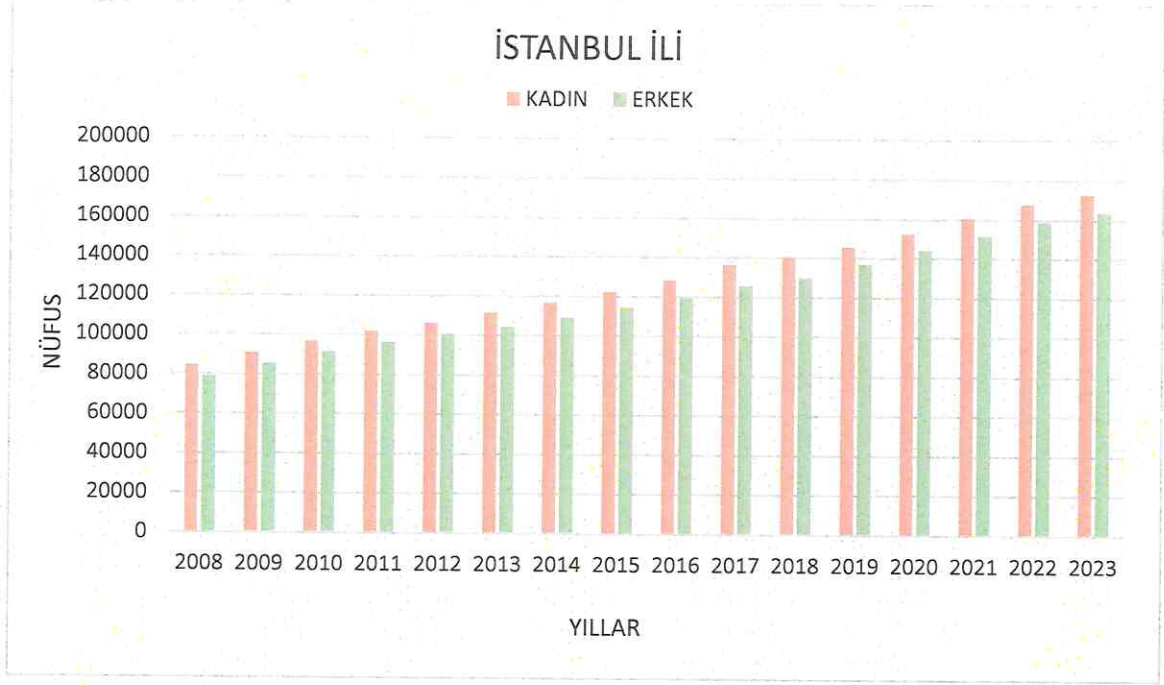
Grafik 4. 2008-2023 Yılları İstanbul İli Nüfus Değişimi Grafiği (TÜİK, 2024)

2008 – 2023 yılları arasında İstanbul ilinde yaşayan kadın ve erkek nüfuslarına ilişkin adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre en düşük kadın nüfusu 2008 yılında 6.310.392 kişi, en düşük erkek nüfusu 2008 yılında 6.386.772 kişi olarak belirlenmiştir. En yüksek kadın nüfusu ise 2022 yılında 7.952.131, en yüksek erkek nüfusu 2019 yılında 7.955.820 kişi olarak belirlenmiştir.

Tablo 4. Yıllara Göre İstanbul İli Kadın ve Erkek Nüfusu Verileri (TÜİK, 2024)

YILLAR	KADIN	ERKEK
2008	6310392	6386772
2009	6416161	6498997
2010	6600591	6655094
2011	6778259	6845981
2012	6897832	6956908
2013	7044746	7115721
2014	7155860	7221158
2015	72963935	7360499
2016	7379726	7424390
2017	7499740	7529491
2018	7525493	7542231
2019	7729011	7790256
2020	7711616	7750836
2021	7907214	7933686
2022	7952131	7955820
2023	7849137	7806787

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Grafik 5. Yıllara Göre İstanbul İli Kadın ve Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi Grafiği (TÜİK, 2024)

İstanbul iline ilişkin olarak 2008 ve 2023 yılları arasında yaş gruplarına göre değişen nüfus miktarları incelendiğinde, yıllara göre genel olarak her nüfus grubunda artış meydana gelmektedir. Yaş gruplarına göre nüfus verileri tablo 5'te yer almakta olup, İstanbul ilinde en son açıklanan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 2020 yılında en yüksek nüfus sayısı 5-9 yaş grubuna ait olmakla birlikte en düşük nüfus sayısı 90 yaş ve üstünde yer alan grubu kapsamaktadır.

Tablo 5. Yıllara Göre İstanbul İli Yaş Gruplarına İlişkin Nüfus Verisi (TÜİK, 2024)

YILLAR	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
2008	1010784	1033702	1051358	1018888	1107534	1350720	1222984	1078288	906880	785167	644993	479773	340414	240513	167564	141137	79597	27481	9387
2009	1044791	1025456	1051182	1020515	1108372	1347068	1250068	1125075	901613	821919	663561	492505	367283	247460	175052	146292	84041	32625	10280
2010	1064203	1030132	1070785	1031866	1088541	1347798	1331359	1160501	904716	878484	672290	546270	393316	263486	188716	144579	89761	37398	11484
2011	1084589	1033568	1085691	1056759	1117306	1331316	1411980	1190655	956148	906704	690238	585538	407682	275906	194453	146506	93147	43309	12745
2012	1091125	1055415	1074278	1069229	1104301	1325802	1433099	1221016	1030930	900213	733462	593766	425516	285203	204076	145445	99754	47556	14554
2013	1103273	1084848	1066903	1094224	1123814	1335734	1441853	1256069	1096075	914406	767584	608689	438184	303561	207594	142989	107867	50514	16286
2014	1125474	1098882	1060156	1103160	1136062	1329169	1436242	1284468	1154296	918360	809953	624942	446982	318560	209906	142304	108053	51668	18381
2015	1144055	1106020	1052507	1114864	1157736	1326115	1415390	1348448	1173978	914801	857016	643142	491320	348740	226110	154912	106539	55119	20622
2016	1157280	1102953	1041490	1113396	1158213	1304105	1376698	1408692	1190696	949652	882253	646560	531810	358780	236521	158216	107387	56389	23025
2017	1160092	1103853	1060494	1105552	1172927	1287312	1367009	1425218	1218281	1026318	877413	691676	543221	379085	248153	168998	107793	60435	25401
2018	1152651	1101334	1077975	1085242	1175218	1271437	1354653	1415079	1234063	1074259	872100	707264	539904	380429	259149	168524	105640	65640	27163
2019	11337771	1128982	1100273	1089505	1217874	1314469	1375168	1430013	1278209	1145696	892036	761297	572778	405660	286240	179966	110250	67905	29175
2020	1079718	1133528	1098901	1069034	1194847	1292327	1340524	1385080	1321750	1152690	880561	796380	579502	434407	304168	188140	115838	64473	30584
2021	1036970	1164990	1114486	1090657	1249289	1339926	1361871	1376442	1401122	1183833	925837	825821	586326	468328	310040	194691	116126	63450	30695
2022	977711	1169044	1117067	1109215	1241736	1348973	1340773	1356875	1408123	1202013	992240	814234	619081	472206	321816	200640	121737	62632	31835
2023	894997	1140418	1095759	1111131	1207047	1327965	1297201	1315978	1370908	1196325	1023592	803546	632158	474698	328131	213790	124375	63191	34714

Arnavutköy ilçesi nüfus artışı bakımından İstanbul'un genel ortalamasının altında bir gelişmeye sahip olmanın yanında nüfus yoğunluğu bakımından da düşük değerlere sahiptir. Arnavutköy, İstanbul ilçeleri arasında en az nüfus yoğunluğuna sahip ikinci ilçe olmasına rağmen son yıllarda hızla büyüyen bir nüfusa sahip olup, özellikle sanayi ve inşaat sektörlerindeki

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

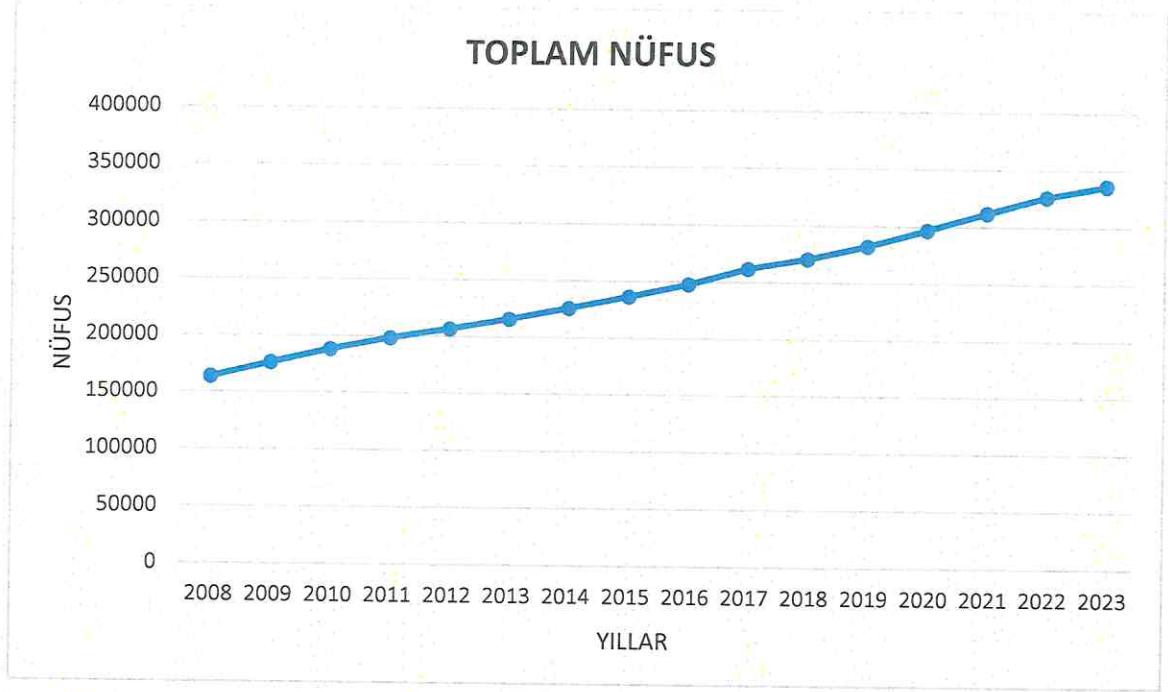
gelişmelerle birlikte İstanbul'un merkezinden uzak bölgelerinden göç almaktadır. Günümüzde ise nüfusun yaklaşık %43'ü ilçenin merkez ve çevresinde yaşamaktadır. (Arnavutköy Belediyesi 2025-2029 Stratejik Planı).

Arnavutköy ilçesinin TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde yer alan verilerine göre 2008-2023 yılları arasında en düşük nüfusa sahip olduğu yıl 163.510 kişi ile 2008 olmakla birlikte en fazla nüfusa sahip olduğu yıl 336.062 kişi ile 2023 olarak belirlenmiştir.

Tablo 6. Yıllara Göre Arnavutköy İlçesinin Nüfus Verisi (TÜİK, 2024)

YILLAR	TOPLAM
2008	163510
2009	175871
2010	188011
2011	198230
2012	206299
2013	215531
2014	225670
2015	236222
2016	247507
2017	261655
2018	270549
2019	282488
2020	296709
2021	312023
2022	326452
2023	336062

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



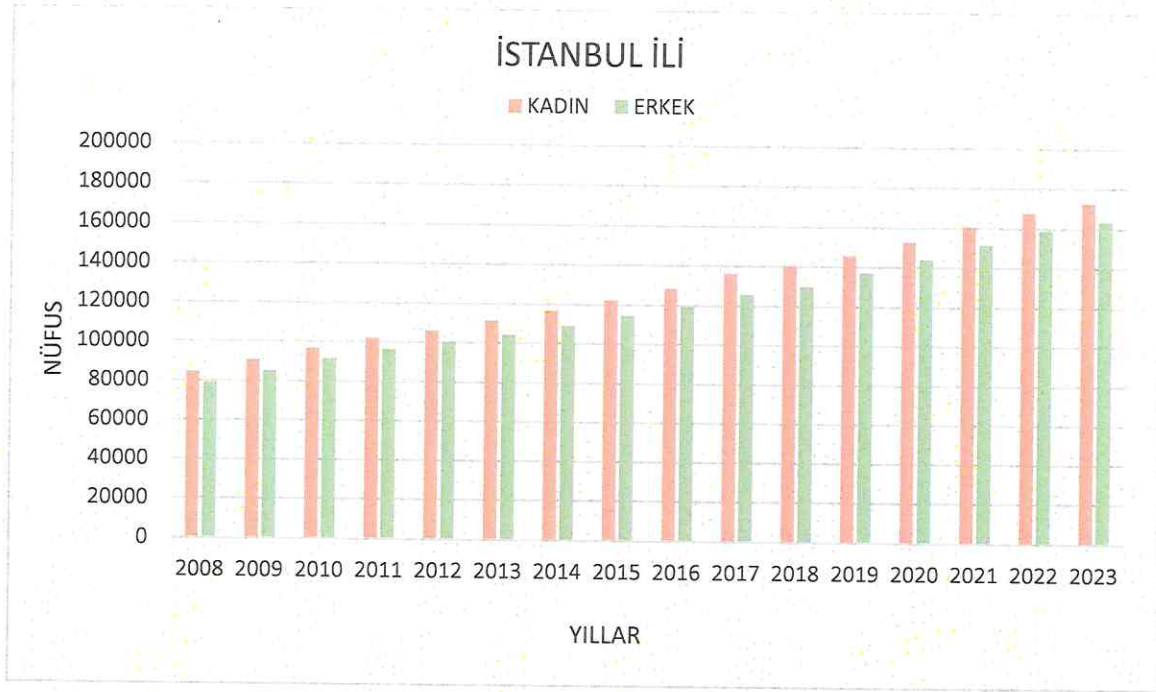
Grafik 6. Yıllara Göre Arnavutköy İlçesindeki Nüfus Değişimi (TÜİK, 2024)

Arnavutköy ilçesinde 2008-2023 yılları arasındaki adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki verilere göre en düşük kadın nüfusuna sahip yıl 84.439 kişi ile 2008, en yüksek kadın nüfusuna sahip yıl 172.701 ile 2023 yılıdır. En düşük erkek nüfusuna sahip yıl 79.071 ile 2008 iken, en yüksek erkek nüfusuna sahip yıl 163.361 ile 2019 yılı olarak belirlenmiştir.

Tablo 7. Yıllara Göre Arnavutköy İlçesindeki Kadın ve Erkek Nüfusu (TÜİK, 2024)

YILLAR	KADIN	ERKEK
2008	84439	79071
2009	90710	85161
2010	96662	91349
2011	101960	96270
2012	105924	100375
2013	111294	104237
2014	116574	109096
2015	122073	114149
2016	128276	119231
2017	136170	125485
2018	140662	129887
2019	145619	136869
2020	152668	144041
2021	160540	151483
2022	167694	158758
2023	172701	163361

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Grafik 7. Yıllara Göre Küçükçekmece İlçesindeki Kadın ve Erkek Nüfusundaki Değişim (TÜİK, 2024)

Arnavutköy ilçesine ilişkin olarak 2008-2023 yılları arasındaki adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki verilere göre ilçede en fazla nüfusa sahip yaş grubu 35-39 olmakla birlikte en düşük nüfusa sahip yaş grubu 90 yaş ve üzeri olan grubu kapsamaktadır.

Tablo 8. Yıllara Göre Arnavutköy İlçesindeki Yaş Gruplarına İlişkin Nüfus Verisi (TÜİK, 2024)

YILLAR	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
2008	17473	18207	17213	15802	14821	17306	13760	11571	9892	8454	6519	4406	2879	2015	1380	1094	522	149	47
2009	19380	19243	18411	16499	15537	18319	15110	13128	9970	9470	7056	4772	3227	2219	1498	1185	618	180	49
2010	20677	20195	19553	17132	15867	19265	17460	14192	9997	10586	7356	5675	3778	2387	1725	1212	653	251	50
2011	21557	20698	20516	17734	16656	19533	19601	15204	10867	11018	7640	6454	4065	2534	1797	1286	712	299	59
2012	22079	21683	20880	18456	16731	20115	20684	15922	12138	10938	8494	6573	4462	2706	1872	1313	843	321	89
2013	22584	22472	21296	19294	18419	20753	21283	16735	13383	11012	9174	6960	4612	2932	1961	1297	921	344	99
2014	23814	23432	21730	20086	18764	21677	22100	17640	14778	11088	10058	7363	4915	3264	2127	1339	987	397	111
2015	25176	24170	22408	20907	19051	22340	22728	19496	15741	10993	11043	7687	5528	3677	2251	1514	949	423	140
2016	26544	24771	22915	21835	20020	23500	22776	21753	16592	11727	11613	7735	6400	3822	2359	1579	969	443	154
2017	27908	25807	24183	22408	21018	24339	24025	23497	17691	13487	11840	8694	6685	4206	2536	1683	966	510	172
2018	28837	26358	25026	22530	22342	24767	24824	24325	18354	14690	11738	9292	6870	4422	2672	1729	980	599	194
2019	29713	27618	25884	23049	23417	25716	25575	24947	19204	16207	11825	10396	7369	4775	3033	1856	1045	639	220
2020	30085	29360	26756	24549	24727	26805	26848	25629	21363	17082	11758	11471	7610	5348	3406	1942	1132	612	226
2021	30262	31258	28114	24863	25938	28537	28067	26319	24319	18180	12581	12127	7809	6132	3572	1981	1141	584	239
2022	30220	32579	29079	26198	26502	30687	29373	27399	25925	19173	14270	12055	8676	6352	3852	2102	1180	545	285
2023	29239	33472	29658	27118	26841	32336	30213	28295	26797	20110	15578	12022	9304	6649	4057	2286	1251	540	296

3.2. Ekonomik Yapı

Arnavutköy, sanayi, inşaat, lojistik ve tarım gibi çeşitli sektörlerdeki faaliyetlerle ekonomisini çeşitlendiren bir ilçedir. Havalimanı ve lojistik projeleriyle İstanbul'un stratejik noktalarından biri haline gelmiş olan Arnavutköy, hızlı bir büyüme süreci içindedir. Projelerin etkiyle ilçede sanayi ve ticaretin yoğun olduğu mahalleler genellikle havalimanı çevresindeki bölgelerde, özellikle Yassıören, Huzur, İmrahor, Taşoluk ve Boyalık gibi bölgelerde yoğunlaşmaktadır. Bu bölgelerde Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü tarafından işlem gören 16296 iş yeri bulunmaktadır.

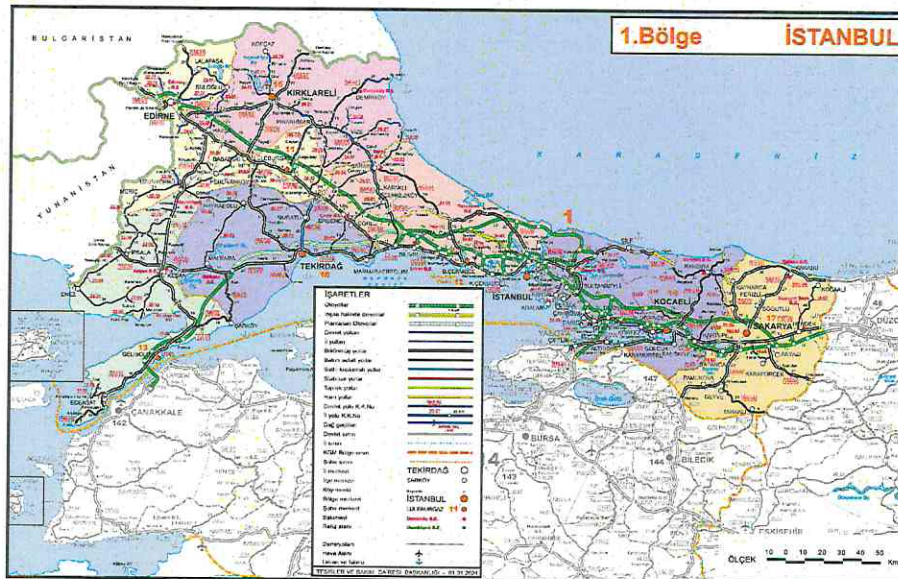
4. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

Arnavutköy İlçesi İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ve ulaşım açısından stratejik bir konumda bulunan bir ilçedir. İlçe, İstanbul Havalimanı'na ev sahipliği yapmasıyla hava yolu ulaşımında önemli bir merkezdir. Ayrıca, TEM Otoyolu ilçenin güneyinden geçerek, Arnavutköy'ü İstanbul'un merkezi ve diğer önemli bölgeleriyle hızlı bir şekilde bağlamaktadır.

3. Köprü ve Kuzey Marmara Otoyolu'na yakınlığı sayesinde ilçeye karayolu ile erişim oldukça kolaydır. İstanbul Havalimanı Metro Hattının tamamlanması ile raylı sistem bağlantısı da sağlanmıştır.



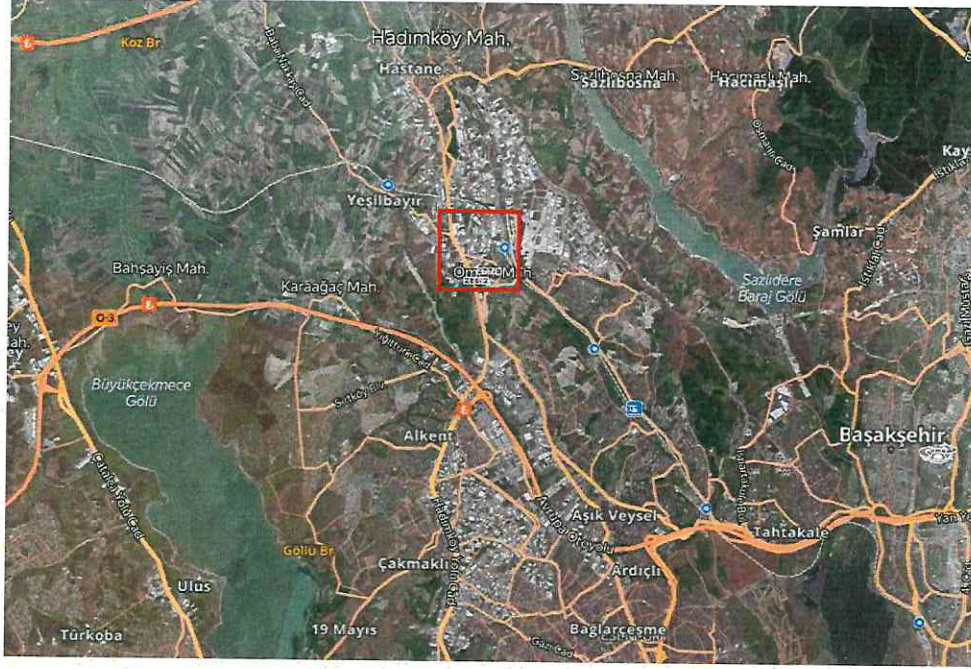
Harita 9 Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri (kgm.gov.tr)



Harita 10 Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri(kgm.gov.tr)

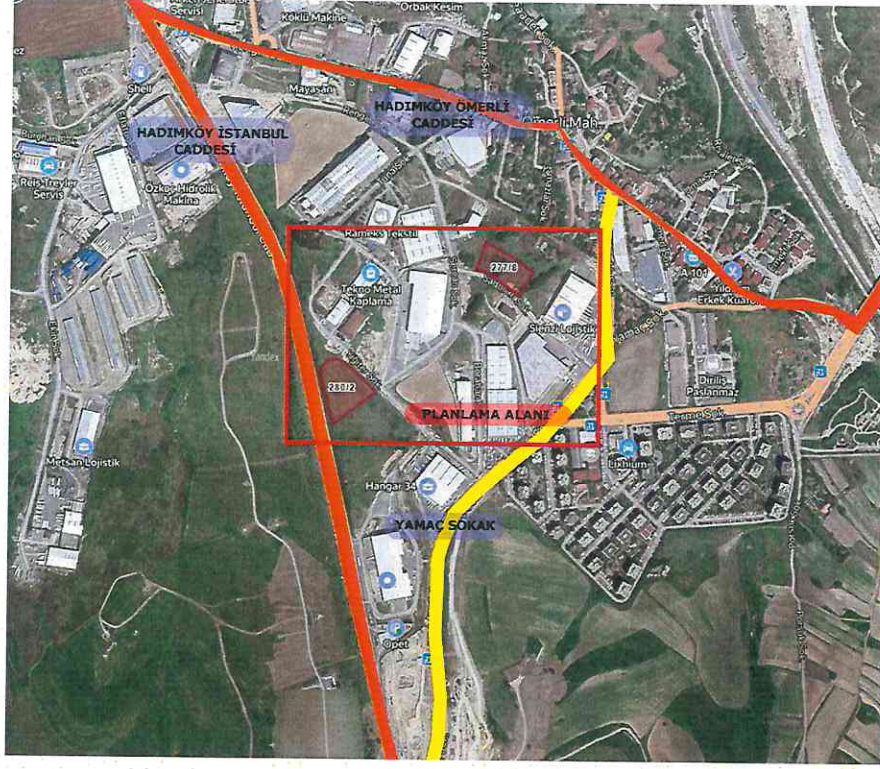
İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Çalışmaya konu olan 280 ada 2 parsel ve 277 ada 8 parsel; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi sınırları içinde kalmakta olup, güneybatısında Hadımköy İstanbul Caddesi ve güneydoğusunda Yamaç Sokak ile sınırlanmaktadır.



Harita 11 Planlama Alanın Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 12 Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Ağı

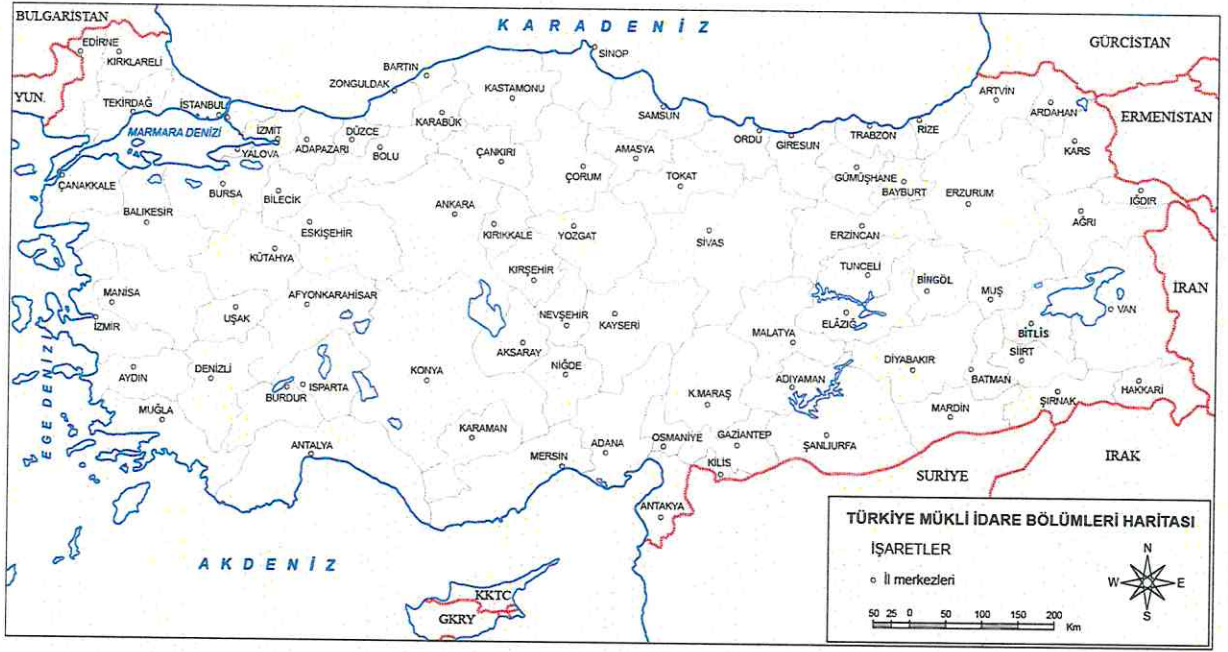
5. İdari Yapı ve Sınırlar

Osmanlı döneminde Çatalca Sancağı'na bağlı olan Arnavutköy, Cumhuriyet döneminde Eyüp İlçesi'ne bağlanmış, 1963 yılında ise Gaziosmanpaşa'ya dâhil edilmiştir. 1987 yılında belde statüsüne kavuşan Arnavutköy'ün kurumsal yapısındaki asıl dönüşüm, 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile gerçekleşmiştir. Bu düzenleme ile Hadımköy (1969), Durusu (1989), Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk (1994) gibi beldelerin yanı sıra, orman köyleri hariç diğer köylerin tüzel kişiliği kaldırılarak Arnavutköy Belediyesi'nin yetki ve sorumluluk alanına dâhil edilmiştir. Bu değişikliklerle Arnavutköy'ün yüzölçümü 506,52 km²'ye ulaşmıştır.

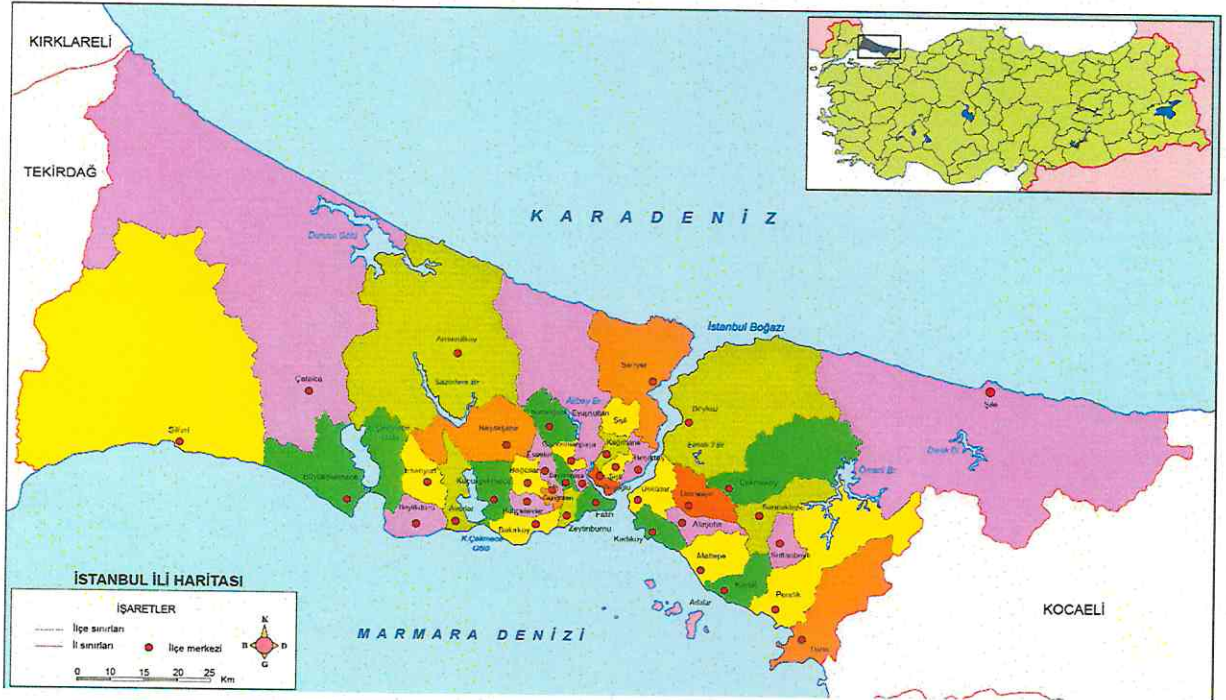
2012 yılında kabul edilen 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Baklalı, Balaban, Boyalık, Hacımaşlı, Karaburun, Tayakadın, Yassıören ve Yeniköy gibi orman köylerinin tüzel kişiliği kaldırılarak Arnavutköy Belediyesi'ne bağlanmıştır. Bu düzenleme, belediyenin sorumluluk alanını daha da genişletmiş ve yerel yönetim yapısında önemli değişikliklere neden olmuştur. Ancak bu değişikliklerle Nakkaş ve Bahşayış mahallelerinin Çatalca

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

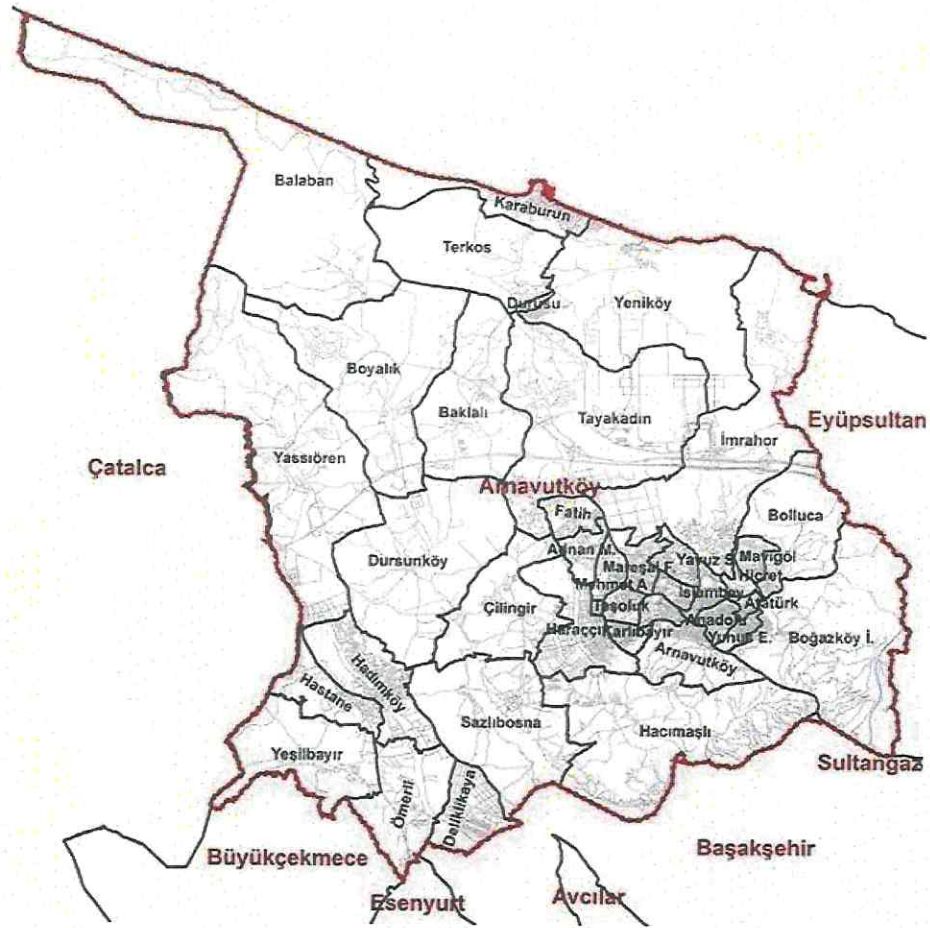
ilçesine bağlanmasıyla, ilçenin yüzölçümü 450,28 km²'ye düşmüştür (Arnavutköy Belediyesi 2025-2029 Stratejik Planı).



Harita 13 İl Sınırları



Harita 14 İstanbul İli - İlçe Sınırları

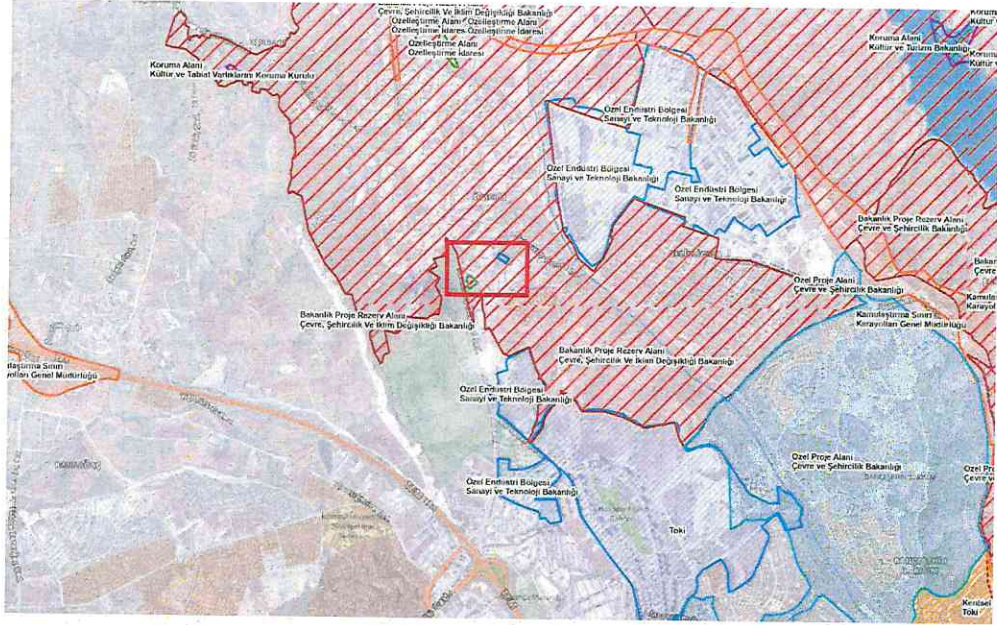


Harita 15 Belediye ve Mücavir Alan Sınırları

6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi Alanlara İlişkin Bilgiler

Planlamaya konu olan alan 6306 sayılı yasa kapsamında 27.09.2022 tarih ve 465505 sayılı Başkanlık oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alanda kalmaktadır. (Bkz; Harita 16) Bu alanlarda planları yapma ve onaylamada yetkili kurum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'dır.

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 16 Yapı Rezerv Alanı

7. Mülkiyet Bilgileri

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi Ömerli Mahallesi eski 403 No'lu parsel 38.625 m² yüzölçümüne sahip ve mülkiyeti Akdemir Makine Pazarlama San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.'ne ait iken, 17.02.2014 tasdik tarihli Ömerli Deliklikaya Bölgesi Uygulama İmar Planı ile söz konusu parselin 7.072,39 m²'si Dini Tesis Alanı (280 ada 2 parsel) olarak, 18.104,42 m²'si (280 ada 1 parsel) Lojistik Tesis Alanı ve geriye kalan alandan bir kısmı yol alanı, bir kısmı askeri alan, bir kısmı da pasif yeşil alan fonksiyonlarına ayrılarak ifraz edilmiştir. Planlamaya konu olan parsel ise İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 280 ada 2 parseli kapsamakta olup, tapu alanı 7.072,39 m²'dir ve bu parselin mülkiyeti Akdemir Makine Pazarlama San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.'nden maliye hazinesine devredilmiştir.

İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması kapsamında yapılan kesintiler dikkate alındığında eski 403 No'lu parselden yapılan toplam kesinti oranı %53'e tekabül etmekte olup; planın yapıldığı dönemde %40 oranında kesinti yapılması gerekirken %13 oranında fazla kesinti yapılmış, bu da 5.021,25 m² alana denk gelmektedir.

Eski 403 No'lu parselin mülk sahibi Akdemir Makine Pazarlama San. ve Dış Tic. Ltd. Şti., yapılan plan doğrultusunda 280 ada 2 sayılı parselin Dini Tesis Alanı fonksiyonuna alınmasına itiraz etmiş olup söz konusu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan kararı, 30.09.2015 tarih 2015/1883 No'lu mahkeme kararınca "... bulunduğu planlama sahası içinde mevzuat

hükümlerince belirlenmiş olan dini tesis donatısı ihtiyacının üstünde belirleme yapılmış olması, davacı taşınmazında yapılması planlanan dini tesis alanına yakın ve yürüme mesafesinde başka dini tesis alanlarının bulunması ve bu duruma göre de ihtiyacın ötesine geçen davacı taşınmazındaki dini tesis planlamasının şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına aykırı olması nedeni ile taşınmaza getirilen 'kısmen dini tesis alanı' fonksiyonu yönünden 17.04.2012 tasdik tarihli Arnavutköy İlçesi Ömerli Deliklikaya Bölgesi Nazım İmar Planının hukuka uygun olmadığı" gerekçeleri ile iptal edilmiş ve T.C. Danıştay Altıncı Daire tarafından 13.09.2018 tarihli 2018/6799 No'lu karar ile iptali onaylanmıştır. Bu durumda 1/5000 ölçekli Deliklikaya Nazım İmar Planı'nda 280 ada 2 sayılı parsel üstünde artık herhangi bir fonksiyon yer almamaktadır. (Bkz; Belge 1-2)

16.03.2023 tarihinde onanmış 1/5000 ölçekli Arnavutköy ilçesi Ömerli Mahallesi(Eski 403 Parsel) 280 Ada 2 Parsele İlişkin Nazım İmar Planında 280 ada 2 parsel "Meslek Lisesi Alanı " 277 ada 8 parsel "Lojistik Tesis Alanı " olarak değerlendirilmiştir.

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Belge 1 İstanbul 5. İdare Mahkemesinde Alınan Karar

T.C.
İSTANBUL
5. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2012/2016
KARAR NO : 2015/1883

DAVACI : AKDEMİR MAKİNA PAZARLAMA SAN. VE DİŞ TİC.
LTD ŞTİ
VEKİLLERİ : AV. İSLAM BİNİCİ
Yeni Tarlabası Cad. Bilgin Han No: 10 K.5 Taksim
Beyoğlu/İSTANBUL
DAVALI : 1- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. EBRU DEMİRAY
Seyitgazi Mah. Nuhnaci Yazgan Cad.No:34 Melikgazi Belediye
Başkanlığı Hizmet Binası Melikgazi/KAYSERİ
DAVALI : 2- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI / ANKARA

DAVANIN ÖZETİ : Dava; 17.2.2012 tarih ve 397 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen Arnavutköy İlçesi Ömerli Delikkaya Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının davacının maliki olduğu Ömerli Mahallesi 403 parsel yönünden ve askı süresinde yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin haksız ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istemiyle açılmıştır.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI SAVUNMANIN ÖZETİ : Davaya konu taşınmazın idarelerinin yetki alanı içinde olmadığı ve idarelerinin planlamasını yapmadığı bir taşınmaza karşı açılan davada, taraflarına husumet yöneltilemeyeceği, davanın idareleri yönünden husumet yokluğu nedeni ile reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMANIN ÖZETİ : Davacı parseline getirilen fonksiyonlarda, kolay ulaşılabilirlik, araç - yaya sirkülasyonu ve donatı satandartlarının temel belirleyici olduğu, planın üst ölçekli plan kararlarına uygun üretildiği ve davacı parseli yönünden getirilen fonksiyonların şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına uygun olduğu öne sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü:

Dava; 17.2.2012 tarih ve 397 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen Arnavutköy İlçesi Ömerli Delikkaya Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının davacının maliki olduğu Ömerli Mahallesi 403 parsel yönünden ve askı süresinde yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin haksız ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istemiyle açılmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 5. maddesinde; Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin

T.C.
İSTANBUL
5. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2012/2016
KARAR NO : 2015/1883

çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan, olarak tanımlanmıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden, davacı şirketin maliki olduğu İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Deliklikaya bölgesi, 403 parsel sayılı taşınmazına, 17.02.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Arnavutköy İlçesi Ömerli Deliklikaya Bölgesi Nazım İmar Planı ile askeri güvenlik bölgesi, kısmen pasif yeşil alan, kısmen lojistik alanı, kısmen dini tesis alanı, kısmen 44 metrelik yol alanı, kısmen de 25 metrelik yol alanı fonksiyonlarının getirildiği, davacı tarafından ise 15.06.2012 tarihli dilekçe ile plana kendi taşınmazı yönünden itirazda bulunulduğu, itirazının zımnen reddi üzerinden, itirazının zımnen reddine ilişkin işlemin iptali ile, taşınmazı yönünden 17.02.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın iptalleri istemi ile bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Davacı ve davalı iddialarının ve konunun teknik oluşu dikkate alınarak işin keşif ve bilirkişi incelemesi yolu ile çözümlenmesine 23.11.2012 tarihli ara kararı ile karar verilmiş olup, bu kapsamda seçilen şehir plancısı bilirkişi ile mahallinde yapılan keşif sonrası 13.09.2013 tarihli bilirkişi raporu Mahkememize sunulmuştur. Bilirkişi raporunda yapılan değerlendirmelere davacı tarafından yapılan itirazların ciddi görülmesi ve raporun hükme esas alınacak yeterlilikte olmaması nedeni ile, 13.11.2013 tarihli ara karar ile yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş ve uyuşmazlığın niteliği dikkate alınarak konusunda uzman üç kişiden teşekkül ettirilen bilirkişi heyeti ile mahallinde keşif yapılmıştır. Yapılan keşif sonucu düzenlenen raporda ise özetle;

"Uyuşmazlık konusu taşınmazlar, 17.02.2012 tasdik tarihli dava konusu 1/5000 ölçekli Arnavutköy İlçesi Ömerli Deliklikaya Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında "askeri güvenlik bölgesi, kısmen pasif yeşil alan, kısmen lojistik alanı, kısmen dini tesis alanı, kısmen 44 metrelik yol alanı, kısmen de 25 metrelik yol alanı" lejantlarında kalmaktadır.

Yerinde yapılan incelemede, taşınmazın üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı, bununla birlikte, taşınmazın hemen batısından bir ana ulaşım arterinin geçtiği ve taşınmazın söz konusu yolun kotunun oldukça altında olduğu tespit edilmiştir. Diğer taraftan, dava konusu taşınmazın doğusunda yer alan konut alanı bölgesinde mevcut bir caminin bulunduğu görülmüştür.

Dava konusu planın uymak durumunda olduğu üst ölçekli plan 15.06.2009 t.tli 1/100.00 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'dır. Söz konusu planda dava konusu taşınmazın da içinde kaldığı alan, "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi" lejantında kalmaktadır. 1/100.000 ölçekli plan gösterimleri şematik olup üzerinden kesin yer tespiti ve ölçüm yapmak mümkün değildir. Diğer taraftan dava konusu taşınmaz, iptali istenen 1/5000 ölçekli nazım imar planında "askeri güvenlik bölgesi, kısmen pasif yeşil alan, kısmen lojistik alanı, kısmen dini tesis alanı, kısmen 44 metrelik yol alanı, kısmen de 25 metrelik yol alanı" lejantlarında kalmaktadır. Bu noktada, bilirkişi heyetimizce dava konusu plan ile dava konusu taşınmaz üzerinde öngörülen işlevlerin üst ölçekli planda öngörülen işlev ile çelişmediği, dolayısıyla plan hiyerarşisi açısından bir uyumsuzluk olmadığı kanaati doğmaktadır.

Dava konusu plan ile dava konusu taşınmaz üzerinde planan fonksiyonların tamamı (lojistik alanlar fonksiyonu hariç) bölgede yapı yoğunluğunu azaltıcı ve donatı alanlarını artırıcı niteliktedir. Çevreye etkiler bakımından tek istisnai fonksiyon, taşınmazın yaklaşık yarısı için öngörülen lojistik alanı işlevidir. Dava konusu plan raporu B.2.6 lojistik alanlar kısmında bu işlev için hmax: 12.50 m, E: 1.00 yapılaşma koşullarının getirilmiş olduğu

T.C.
İSTANBUL
5. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2012/2016
KARAR NO : 2015/1883

anlaşılmaktadır. Bu bağlamda, dava konusu taşınmazın İstanbul Metropoliten Alanı'nın Avrupa Yakası'nda, Arnavutköy İlçesi sınırları içinde metropol ölçeğinde öngörülen çok geniş bir lojistik bölgesi içinde yer aldığı göz önüne alındığında, söz konusu işlev ve yapılaşma koşullarının taşınmaz yakın çevresi ile yoğunluk, ulaşım ve çevresel etkiler ile yapılaşma bakımından uyumlu, üst ölçekten gelen bir rasyonel plan kararının parçası olduğu kanaati doğmaktadır.

Dava konusu uyumsuzluğun özünü, dava konusu taşınmaz üzerinde öngörülen dini tesis alanı oluşturmaktadır; öyle ki davacı taraf planlama alanında söz konusu dini tesis alanına ihtiyaç olmadığını ve teknik bakımdan bu tesisin yapılmasının mümkün olmadığını iddia etmektedir. Bu noktada, dava konusu planın plan raporuna göre dava konusu plan bütününde öngörülen toplam nüfus, 50.000 kişidir. Söz konusu raporun dini tesisler başlıklı maddesinden planlama alanı bütününde toplam 8 adet dini tesis öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Bu donatıların toplam alan büyüklüğü yaklaşık 4 hektardır. Dava konusu planın dini tesis alanları için kişi başına 0.8 m2 alan öngördüğü anlaşılmaktadır. Oysa Plan Yapımına Dair Esaslara İlişkin Yönetmelik EK-1 (Değişik: RG-9/4/2011, no: 27900) uyarınca dini tesis alanı için gerekli minimum standart 0.5 m2/kişi'dir. Diğer bir ifade ile, dava konusu plan ile kişi başına düşen dini tesis alanı, hem dava konusu planın yapıldığı tarihte geçerli olan, hem de halen geçerli yeni mevzuat ile belirlenen standarttan 0.3 m2 fazladır. Dava konusu taşınmazın üzerinde öngörülen yaklaşık 7000m2 büyüklüğündeki dini tesis alanının planlama alanından çıkartılması durumunda dahi, plan bütününde dini tesis için ayrılan alan miktarı kişi başına 0.66 m2/kişi olacaktır, ve bu değer de gerekli minimum standartın 0.16 m2/kişi üzerindedir.

Diğer taraftan, planlama alanında, her kademedeki donatı alanları mevzuatta öngörülen standartların çok altında oluşturulmuş olduğu kanaati doğmaktadır. Bu noktada, dava konusu planın donatı alanlarını oluştururken, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı bir biçimde donatı alanları arasındaki dengeyi gözetmediği, ihtiyacın üzerinde dini tesis alanı oluşturduğu ve dava konusu planın bölgenin özellikle eğitim, sağlık ve sosyal kültürel tesisler bakımından gelecekteki ihtiyacını karşılamaktan uzak olduğu kanaati doğmaktadır.

Dava konusu planın yapıldığı tarihte donatı alanlarına erişebilirlik mesafeleri için bir tanım getirilmemekle birlikte, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları gereği başta eğitim ve sağlık tesisleri olmak üzere donatı alanlarına yaya olarak erişme mesafeleri donatı alanlarının yer seçiminde gözetilmesi gereken önemli bir konudur. Dava konusu taşınmaz üzerinde öngörülen dini tesis alanı dışında taşınmaz yakın çevresinde 3 adet dini tesis alanı daha bulunmaktadır. Bu dini tesis alanlarının planlama alanı bütününde kuzey, merkez ve güneydoğu yönlerinde dengeli bir biçimde oluşturulduğu anlaşılmaktadır. Bu noktada, dava konusu taşınmazın doğusunda yaklaşık 450-500 metre mesafede bir mevcut cami alanı daha bulunmaktadır. Diğer bir ifade ile, dava konusu taşınmaz üzerinde öngörülen dini tesis alanı, yakın çevredeki söz konusu mevcut cami alanının 450-500 m yarıçaplı yaya erişim etki alanı içerisinde kalmaktadır. Bu noktada, dava konusu dini tesis alanına erişilebilirlik bakımından da ihtiyaç olmadığı kanaati doğmaktadır." yönünde değerlendirmelere yer verilmiştir.

Bilirkişişler tarafından Mahkememize sunulan 09.09.2014 havale tarihli bilirkişi raporunda davacı taşınmazına getirilen fonksiyonlardan sadece dini tesis alanı fonksiyonuna yönelik değerlendirmelerin yapılması, ancak taşınmaza getirilen diğer fonksiyonlar açısından değerlendirme yapılmaması nedeni ile diğer fonksiyonlar yönündende değerlendirme yapılmasının istenilmesi üzerine sunulan 27.04.2015 havale tarihli ek raporda ise özetle; "44

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

T.C.
İSTANBUL

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2012/2016

KARAR NO : 2015/1883

metrelik ve 25 metrelik yol alanı: Dava konusu taşınmazın batısından geçen 44 metrelik yol, İstanbul Metropoliten Alanının bu kesiminde Hadımköy yönünde bu alt bölgeyi metropolün diğer kesimlerine bağlayan ana arter niteliği taşımaktadır. Söz konusu 25 metrelik yol ise, bu yoldan taşınmazın içinde yer aldığı lojistik bölgeye bağlantı veren alt kademe ana arter niteliğindedir. Her iki yol alanı da bölgenin kademeli ulaşım sisteminin önemli bir parçasıdır ve kamu yararı içermektedir. Dolayısıyla söz konusu yolların dava konusu taşınmaz üzerindeki kısımları şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından uygundur.

Pasif yeşil alan: Söz konusu pasif yeşil alan, yukarıda sözü edilen yol alanlarının keşişiminde bulunmakta, bu yolların mevcut yapısı, formu, konumu, birleşme açısı ve trafik güvenliği bakımından refüj alanı işlevi üstlenmektedir. Bu türden alanların, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları gereği yapılaşmaya açılmaları ve araç girişini gerektiren işlevler ile ilişkilendirilmeleri trafik güvenliği bakımından sakıncalıdır. Bu noktada bu tür alanları için en uygun fonksiyon genellikle pasif yeşil alanlardır. Dolayısıyla söz konusu yeşil alanın dava konusu taşınmaz üzerindeki kısmı şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından uygundur.

Askeri güvenlik bölgesi: Söz konusu işlev alanı, üst ölçekli (1/100.000) plan kapsamında belirlenmiş bir fonksiyondur. Dava konusu taşınmaz üzerinde öngörülen işlevlerin üst ölçekli planda öngörülen işlev ile çelişmediği, dolayısıyla plan hiyerarşisi açısından bir uyumsuzluk olmadığı kanaati doğmaktadır.

Lojistik alan: Dava konusu taşınmaz İstanbul Metropoliten Alanı'nın Avrupa Yakası'nda, Arnavutköy İlçesi sınırları içinde metropol ölçeğinde öngörülen çok geniş bir lojistik bölgesi içinde yer almaktadır. Dava konusu taşınmazın önemli bir bölümü dava konusu plan ile bu lojistik bölge içine dahil edilmiştir. Bu işlemde, dava konusu bölgeden geçen 44 metrelik ana arterin belirleyici etkisinin olduğu kanaati doğmaktadır. Öyle ki, daha önceden askeri alan kapsamında olan bütüncül bir bölgenin, doğu kenarından yol geçirilmesi sonucu parçalanması ve görece çok küçük bir kısmının söz konusu yolun doğusunda kalması söz konusudur. Bu durumda dava konusu plan ile, dava konusu taşınmazın üzerinde kalan kısım mevcuttaki büyük lojistik alanla bütünleşecek şekilde yeniden işlevlendirilmiştir. Söz konusu işlev ve yapılaşma koşullarının, taşınmaz yakın çevresi ile yoğunluk, ulaşım ve çevresel etkiler ile yapılaşma bakımından uyumlu, üst ölçekten gelen bir rasyonel plan kararının parçası olduğunu, dolayısıyla dava konusu lojistik alanının dava konusu taşınmaz üzerindeki kısmının şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından uygun olduğunu görüşlerinize sunmak isteriz." yönünde değerlendirmelere yer verilmiştir.

Davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca rapora yapılan itirazın yerinde olmadığı görülerek, raporun teknik ve bilimsel yönden yeterli olduğu ve hükme esas alınabilecek mahiyette olduğu anlaşılmıştır.

Davaya konu, davacı başvurusunun zımnen reddine ilişkin işlem ile, taşınmaza getirilen "kısmen dini tesis alanı" fonksiyonu yönünden değerlendirme yapıldığında; davacı taşınmazının içinde bulunduğu planlama sahası içinde mevzuat hükümlerince belirlenmiş olan dini tesis donatısı ihtiyacının üstünde belirleme yapılmış olması, davacı taşınmazında yapılması planlanan dini tesis alanına yakın ve yürüme mesafesinde başka dini tesis alanlarının bulunması ve bu duruma görede ihtiyacın ötesinde geçen davacı taşınmazındaki dini tesis planlamasının şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına aykırı olması nedeni ile davacı başvurusunun zımnen reddine ilişkin işlem ile, taşınmaza getirilen "kısmen dini tesis alanı" fonksiyonu yönünden 17.02.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Arnavutköy İlçesi Ömerli Deliklikaya Bölgesi Nazım İmar Planının hukuka uygun olmadığı

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

T.C.
İSTANBUL
5. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2012/2016
KARAR NO : 2015/1883

anlaşılmıştır.

Davaya konu, davacı taşınmazına getirilen “askeri güvenlik bölgesi, kısmen pasif yeşil alan, kısmen lojistik alanı, kısmen 44 metrelik yol alanı, kısmen de 25 metrelik yol alanı” fonksiyonları yönünden değerlendirme yapıldığında ise; bilirkişi raporunda yer alan gerekçeler ve varılan sonuç Mahkememizce de benimsenmiş olup, dava konusu taşınmaza planla getirilen askeri güvenlik bölgesi, kısmen pasif yeşil alan, kısmen lojistik alanı, kısmen 44 metrelik yol alanı, kısmen de 25 metrelik yol alanı işlevlerinin ve plan notlarının bu taşınmazın bulunduğu bölgede plan ile getirilen düzenlemeyi gerekli olduğu açısından yapılan düzenlemelerin insan ve çevre sağlığı açısından gerekli olduğu anlaşılmakta olup, dava konusu 17.02.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Arnavutköy İlçesi Ömerli Deliklikaya Bölgesi Nazım İmar Planının davacı parseline getirilen askeri güvenlik bölgesi, kısmen pasif yeşil alan, kısmen lojistik alanı, kısmen 44 metrelik yol alanı, kısmen de 25 metrelik yol alanı işlevleri yönünden planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olduğu sonucuna varıldığından, dava konusu edilen işlemden hukuka aykırılık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin, davacı başvurusunun zımnen reddine ilişkin işlem ile, taşınmaza getirilen “kısmen dini tesis alanı” fonksiyonu ilişkin kısmı yönünden iptaline, davanın davacı taşınmazına getirilen “askeri güvenlik bölgesi, kısmen pasif yeşil alan, kısmen lojistik alanı, kısmen 44 metrelik yol alanı, kısmen de 25 metrelik yol alanı” fonksiyonları yönelik kısmının ise reddine, dava kısmen iptal kısmen ret ile sonuçlandığından, aşağıda dökümü yapılan 5.326,55 TL yargılama giderinin yarısı olan 2.663,275 TL'nin davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan alınarak davacıya verilmesine, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 750,00 TL vekalet ücretinin davalı idarelerden alınarak davacıya verilmesine, diğer yargılama giderinin davacı üzerinde bırakılmasına, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 750,00 TL vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı idarelere verilmesine, artan posta giderinin istemi halinde davacıya iadesine, 30/09/2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
AHMET ERKAL
KOCADAĞ
33829

Üye
ALPER ERGÜDER
119397

Üye
HAKAN YUMUŞAK
118380

YARGILAMA GİDERLERİ

Başvurma Harcı :	21,15 TL
Karar Harcı :	21,15 TL
Y.D. Harcı :	34,80 TL
Vekalet Harcı :	7,10 TL
Keşif Harcı :	319,35 TL
Bilirkişi Ücreti :	4.650,00 TL
Posta Gideri :	273,00 TL
TOPLAM :	5.326,55 TL

Asıl Giderler

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Belge 2 Danıştay Altıncı Daire Tarafından Alınan Onama Kararı

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE
Esas No : 2016/3671
Karar No : 2018/6799

Temyiz Eden (Davalılar) : 1- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - ANKARA
Vekili : Hukuk Müşaviri Bayram Keskin (Aynı Yerde)
2- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı-İSTANBUL
Vekili : Av. Sevgi Kayacı (Aynı yerde)
Karşı Taraf (Davacı) : Akdemir Makina Pazarlama San. ve Dış Tic. Ltd.Şti.
Vekili : Av. Ömer Faruk Hansu
Derya Sok. Şişikler Plaza D Blok No.14/5
Kozyatağı/İSTANBUL

İstemin Özeti : 17.2.2012 tarih ve 397 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen Arnavutköy İlçesi Ömerli Delikkaya Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının davacının maliki olduğu Ömerli Mahallesi 403 parsel yönünden ve askı süresinde yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan davada, davanın kısmen iptal kısmen reddi yolunda İstanbul 5. İdare Mahkemesince verilen 30/09/2015 tarihli, E:2012/2016, K:2015/1883 sayılı kararın iptale ilişkin kısmının, usul ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.

Savunmanın Özeti : Savunma verilmemiştir.
Danıştay Tetkik Hakimi : Mehmet Can UZ
Düşüncesi : Temyiz isteminin reddi ile mahkeme kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüldü:

İdare ve vergi mahkemeleri tarafından verilen kararların temyiz yolu ile incelenerek bozulabilmeleri 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinde belirtilen nedenlerden birinin bulunması halinde mümkündür.

İstanbul 5. İdare Mahkemesince verilen 30/09/2015 tarihli, E:2012/2016, K:2015/1883 sayılı kararın temyiz edilen kısmının bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığından, temyiz isteminin reddi ile anılan kararın **ONANMASINA**, dosyanın adı geçen Mahkemeye gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere 13/09/2018 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

Başkan Vekili Emin SINMAZ	Üye Mehmet GÖKPINAR	Üye Ekrem ÖZÜBEK	Üye Hasan ÖNAL	Üye Mustafa ARSLAN
--	----------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	---------------------------------

S/K 18.09.2018



1/2

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden: X9ZYN43 - uvbÖTNM - ITnSB8Y - fU2mx0= ile erişebilirsiniz.

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Belge 3 277 Ada 8 Parsele İlişkin Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 98717778
İl / İlçe	: İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı	: Arnavutköy TM
Mahalle / Köy Adı	: ÖMERLİ Mah.
Mevkii	:
Cilt / Sayfa No	: 21 / 2036
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 277/8
Yüzölçüm	: 5.223,46 m2
Ana Taş. Nitelik	: Arsa

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmive	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİNDEDİR 21/11/1995 YEV:7682		21/11/1995 - 7682	
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİNDEDİR 26/02/1999 YEV:692		26/02/1999 - 692	

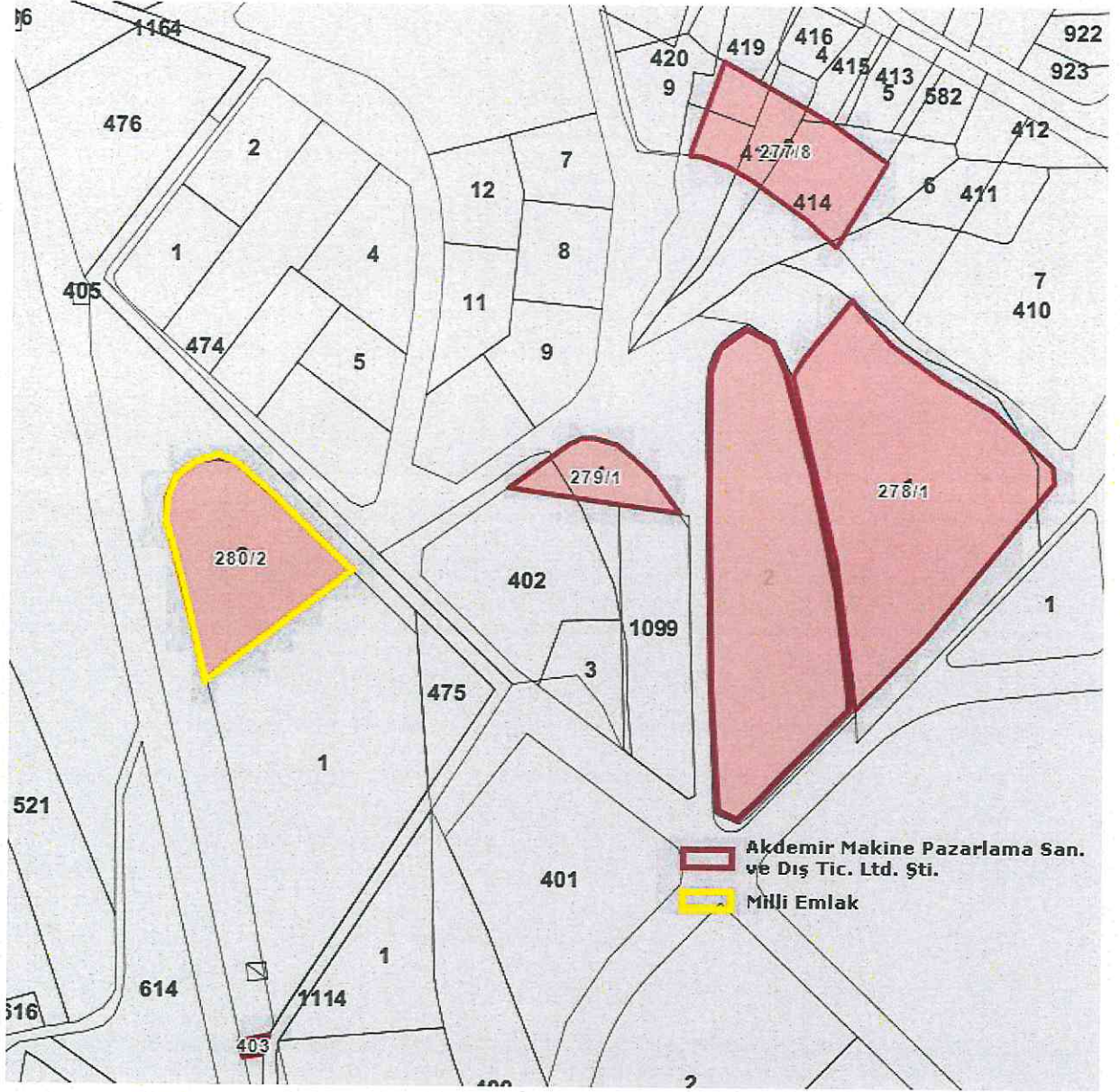
MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Merakare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
415521255	AKDEMİR MAKİNA PAZARLAMA SANAYİ VE DİŞ TİCARET LİTD.ŞTİ.	TAM	5.223,46		İmar (İSM) - 15/02/2018 - 4462-	

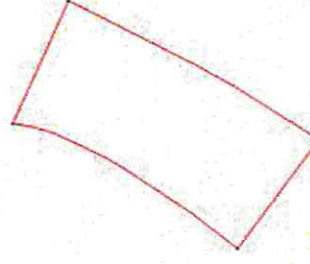
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK33478
Gazi ARISOY
Kaydına Uygundur.
29.11.2019
Gazi ARISOY
Tapu Müdür Yardımcısı

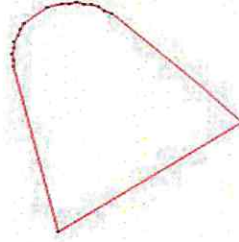
İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Nokta No	Y	X
1	385506.380	4554059.267
2	385534.827	4554105.479
3	385444.984	4554162.429
4	385425.688	4554110.520



Nokta No	Y	X
1	385154.004	4553822.618
2	385236.439	4553882.423
3	385176.851	4553940.012
4	385173.508	4553941.176
5	385171.023	4553943.437
6	385167.681	4553944.600
7	385164.321	4553944.653
8	385160.979	4553945.816
9	385157.601	4553944.758
10	385154.241	4553944.811
11	385147.487	4553942.695
12	385137.268	4553933.968
13	385135.536	4553930.663
14	385134.644	4553927.344
15	385132.911	4553924.039
16	385132.859	4553920.707
17	385131.967	4553917.388
18	385132.754	4553914.043
19	385132.702	4553910.712

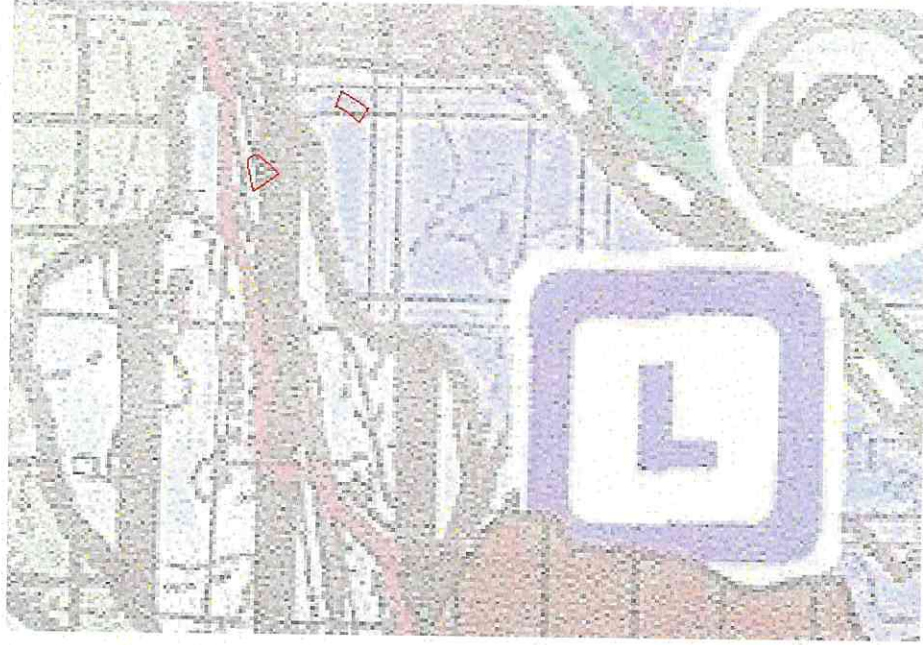
Harita 18 Planlama Alanına İlişkin ITRF Koordinat Listesi

8. Üst Ölçekli Plan Kararları

Planlama alanını da kapsayan İstanbul 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 16.03.2021 tarihinde onaylanmıştır. Planlamaya konu olan 280 ada 2 sayılı parsel ve 277 ada 8 sayılı parsel, 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Lojistik Bölge lejantında kalmaktadır.

Lojistik Bölge

- Taşıma ve depolama başta olmak üzere TIR-kamyon parkları, konteynır depo alanları, gümrüklü antrepo ve depolar, acente ve taşıma işleri komisyoncuları, lojistik hizmet veren işletmeler, haller v.b. tüm lojistik faaliyetlerin maliyet, hız, güvenilirlik, izlenebilirlik ve esneklik değişkenleri ile şehrin tarihi, sosyal, siyasi, çevresel, coğrafi özelliklerine göre en uygun yerde ve şekilde yapılabilmesi amacıyla toplandığı bölgelerdir.
- Plan'da belirtilen "organize sanayi bölgesi", "sanayi alanı", "tersane alanı" ve "lojistik bölge" dışında yeni sanayi ve depolama/lojistik tesisleri yer alamaz.
- Bu Plan'dan önceki planlara göre yapılmış mevcut sanayi ve/veya depolama/lojistik tesisleri; uygulama aldıkları plan koşullarını aşmamak üzere kendi parseli dışında tevsii yapılmaması, insan ve çevre sağlığı açısından risk oluşturmaması, ileri teknoloji kullanılması ve ilgili kurumların olumlu görüşünün alınması koşulları ile ekonomik ömürlerini tamamlayıncaya kadar mevcudiyetlerini sürdürebilirler. Bulunduğu yöredeki tarımsal ürünü işleyen tarıma dayalı sanayiler hariç olmak üzere, yukarıdaki koşulları sağlayan sanayi ve depolama/lojistik faaliyetleri, ekonomik ömürlerini tamamladıktan sonra, Plan Raporu'nun 7.4.5.Sanayi İşlevi Farklılaştırılacak Alanlar başlığı altında açıklanan sanayi alanlarına ve lojistik bölgelere desantralize edileceklerdir. Ancak, orman alanları, su toplama havza alanları, tarımsal niteliği korunacak alanlar, MİA ve Bütünleşme Bölgesi, Geleneksel Merkez ile 1. Derece Merkezler dışındaki kirletici olmayan, bulundukları bölgenin ihtiyaçlarına cevap veren, ticaret ve hizmet fonksiyonlarını destekleyen, geleneksel ve el imalatına yönelik üretim yapan, bölge içindeki istihdama katkı sağlayan entegre nitelikte olmayan küçük ölçekli imalat birimleri bulundukları bölgede kalabilirler.



Harita 19 16.03.2021 Onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı

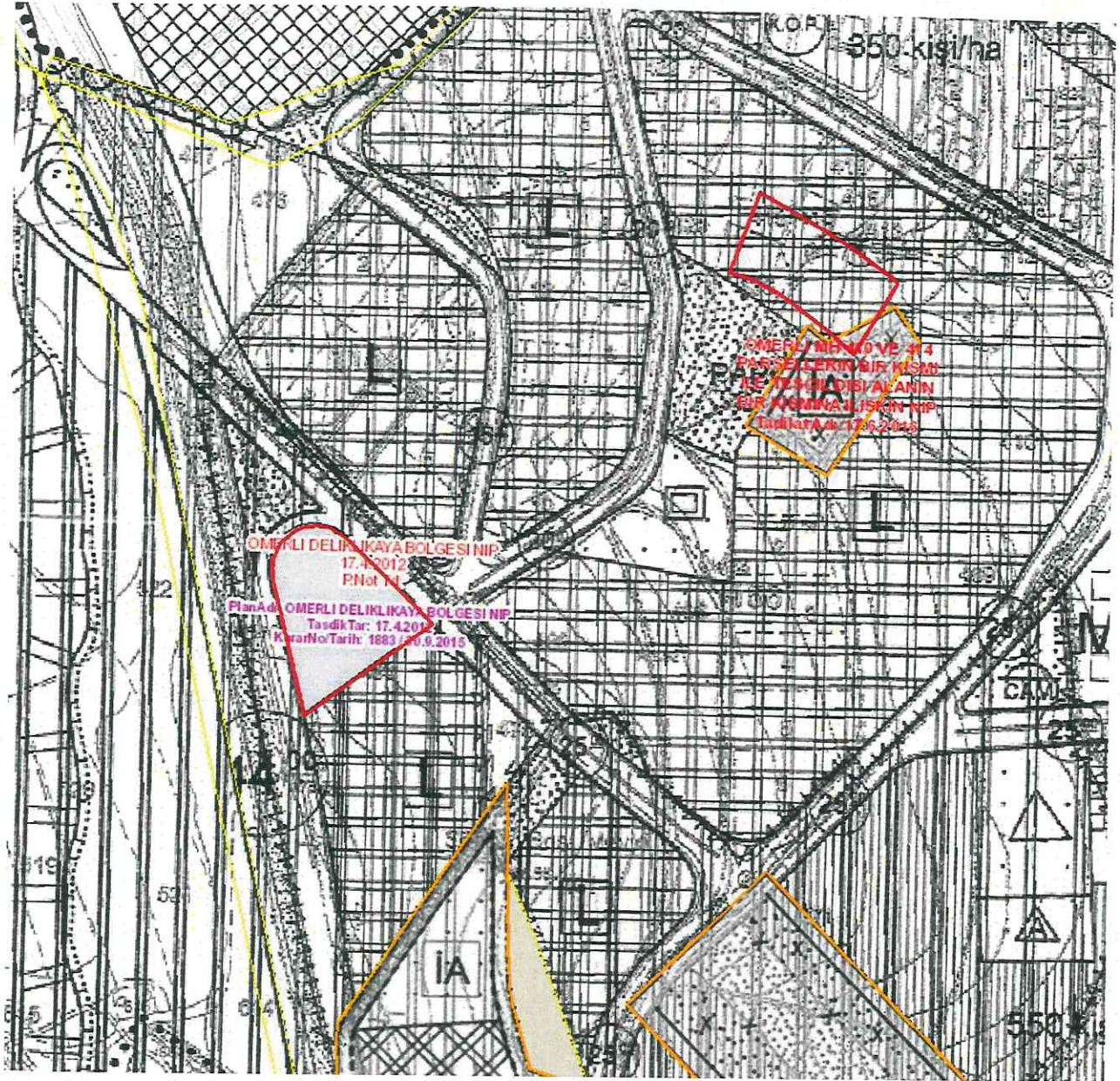
9. Planlama Alanı Yakın Çevresi Mer'i Plan Bilgisi

Planlama alanı İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli mahallesi 280 ada 2 parsel ve 277 ada 8 parselde kalan alandır. Planlamaya konu alana ilişkin meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bilgileri başlık 9.1 ve 9.2'de verilmiştir.

9.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

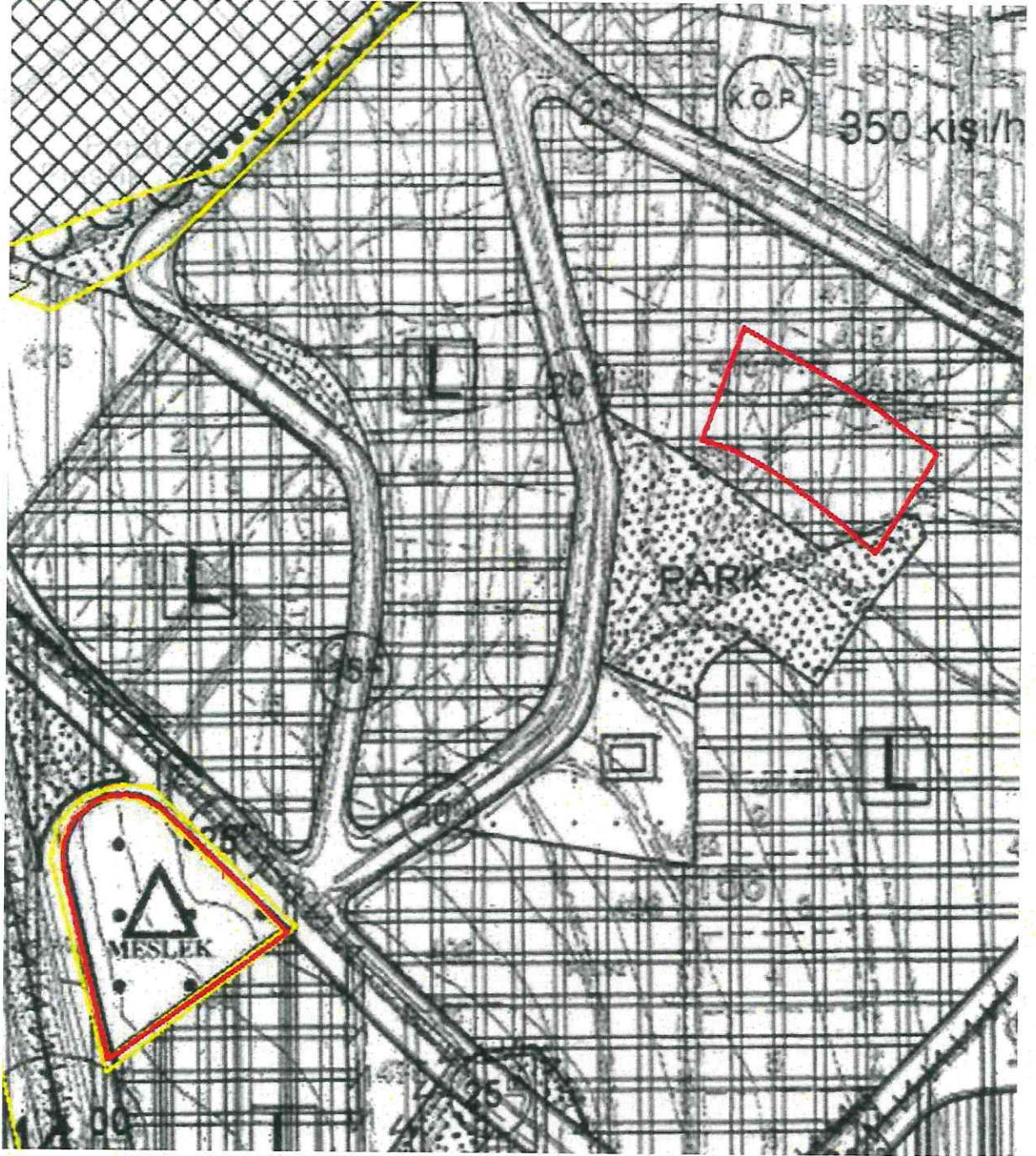
17.04.2012 tasdik tarihli Arnavutköy İlçesi Ömerli Deliklikaya Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlamaya konu olan 280 ada 2 parsel Dini Tesis Alanı'nda kalmakta iken T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesince verilen 30.09.2015 tarih 2015/1883 No'lu mahkeme kararı ile Dini Tesis Alanı fonksiyonunu içeren kısım iptal edilmiştir ve T.C. Danıştay Altıncı Daire tarafından 13.09.2018 tarihli 2018/6799 No'lu karar ile iptali onaylanmıştır. Bu nedenle mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 280 ada 2 parsel üstünde herhangi bir plan fonksiyonu yer almamaktadır.

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 20 17.04.2023 Onanlı Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi Ömerli mahallesi 280 ada 2 parsel ve 277 ada 8 parsel; 16.03.2023 onanlı 1/5000 ölçekli Arnavutköy ilçesi Ömerli Mahallesi(Eski 403 Parsel) 280 Ada 2 Parsele ilişkin Nazım İmar Planında 280 ada 2 parsel “Meslek Lisesi Alanı ” 277 ada 8 parsel “Lojistik Tesis Alanı ” olarak değerlendirilmiştir.



Harita 21 16.03.2023 Onanlı Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

9.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

17.02.2014 tasdik tarihli Ömerli Deliklikaya Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda planlamaya konu olan 280 ada 2 parsel Dini Tesis Alanı'nda ve 277 ada 8 parsel Lojistik Tesis Alanı'nda kalmaktadır.

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 22 17.02.2014 Onanlı Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İlgili Plana İlişkin Plan Notları:

• **GENEL HÜKÜMLER**

- Teknik ve sosyal donatı alanları (eğitim, sağlık, kültür, dini tesis, resmi kurum, yeşil alan, teknik altyapı, açık otopark, kapalı otopark vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planlama alanında “1. Derece Deprem Bölgesi” parametrelerine uyulacaktır.
- Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 3194 sayılı yasanın 18.madde uygulama sınırları, bu planın uygulama aşamasında belirlenecek olup,18. Madde Uygulamaları etaplar halinde yapılabilecektir. 18. Madde

uygulamasının etaplar halinde yapılması durumunda, etaplar arasındaki DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) oranları farkı %5'i aşamaz.

- Planlama alanında, ticari amaçla tehlikeli ve kimyasal maddelerin (sıvı, katı, gaz) depolanacağı terminaller oluşturulamaz.

- **ÖZEL HÜKÜMLER**

- **KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

- **LOJİSTİK ALANLAR**

- Bu alanlarda; parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolama faaliyetleri yapılabilir.
- Lojistik alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir, ifraz sonucu oluşacak minimum parsel büyüklüğü ise 5000 m²'dir.
- Lojistik alanlarında Maks. Emsal:1.00, maksimum yükseklik en fazla 15.50 m. olup bu yükseklik sınırında kalmak koşuluyla kat adedi serbesttir.
- Lojistik alanı parsellerinde; bağımsız bölüm oluşturmamak, toplam emsal değerinin %20'sini geçmemek toplam inşaat alanı 750 m²'yi geçmemek ve maksimum yükseklik 2 katı aşmamak kaydıyla idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane vb. fonksiyonlar yer alabilir.
- Bu alanlarda çatı arası piyesleri bağımsız birim olarak kullanılmamak şartıyla emsale dahil değildir.
- Lojistik alanlarda yapılacak yapılarda ön bahçe mesafesi min. 10 m arka ve yan bahçe mesafesi min. 5 m'dir.

- **KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

- İlköğretim tesis alanı, ortaöğretim tesis alanı, mesleki öğretim tesis alanı, anaokulu-kreş tesis alanı, yurt tesis alanı, katlı otopark alanı, açık-kapalı semt spor alanı, açık pazar alanı, sağlık tesisleri alanı, adliye tesis alanı, idari tesis alanı, idari tesis-belediye alanı vb. Kamu alanlarında yapı yaklaşma mesafesi minimum 5(beş) metredir.
- İmar planında ilköğretim, ortaöğretim ve mesleki Eğitim lejantlarıyla okul fonksiyonu verilen alanlarda İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin eğitim tesisleri içinde düzenlenen Ek-1A tablosunda söz

konusu alanlar için verilen minimum alan büyüklüğünü sağlamak şartı ile ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi vb. Lejantlar arasında İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir.

- **DİNİ TESİSLER ALANI**

- Dini tesisler; cami ve bağlı tesislerin bulunduğu alanlardır. Parsel alanının %10 luk bölümünde; imam ve müezzin odaları ile dini hizmet amaçlı yapı yer alabilir. Bu yapılarda toplam inşaat alanı 200 m²'yi ve yapı yüksekliği 6.50m'yi geçemez. Dini tesis alanlarında TAKS: 0.50 H:serbest olacak ve avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- **EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

- **İlköğretim Tesisleri Alanı**

- Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Emsal 1.50, Maksimum Yükseklik 4 kattır.

- **Ortaöğretim Tesisleri Alanı**

- Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Emsal 1.50, Maksimum Yükseklik 4 kattır.

- **Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı**

- Bu alanlar içinde çıraklık okulları da yer alabilir. Çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Emsal 1.50, Maksimum Yükseklik 4 kattır.

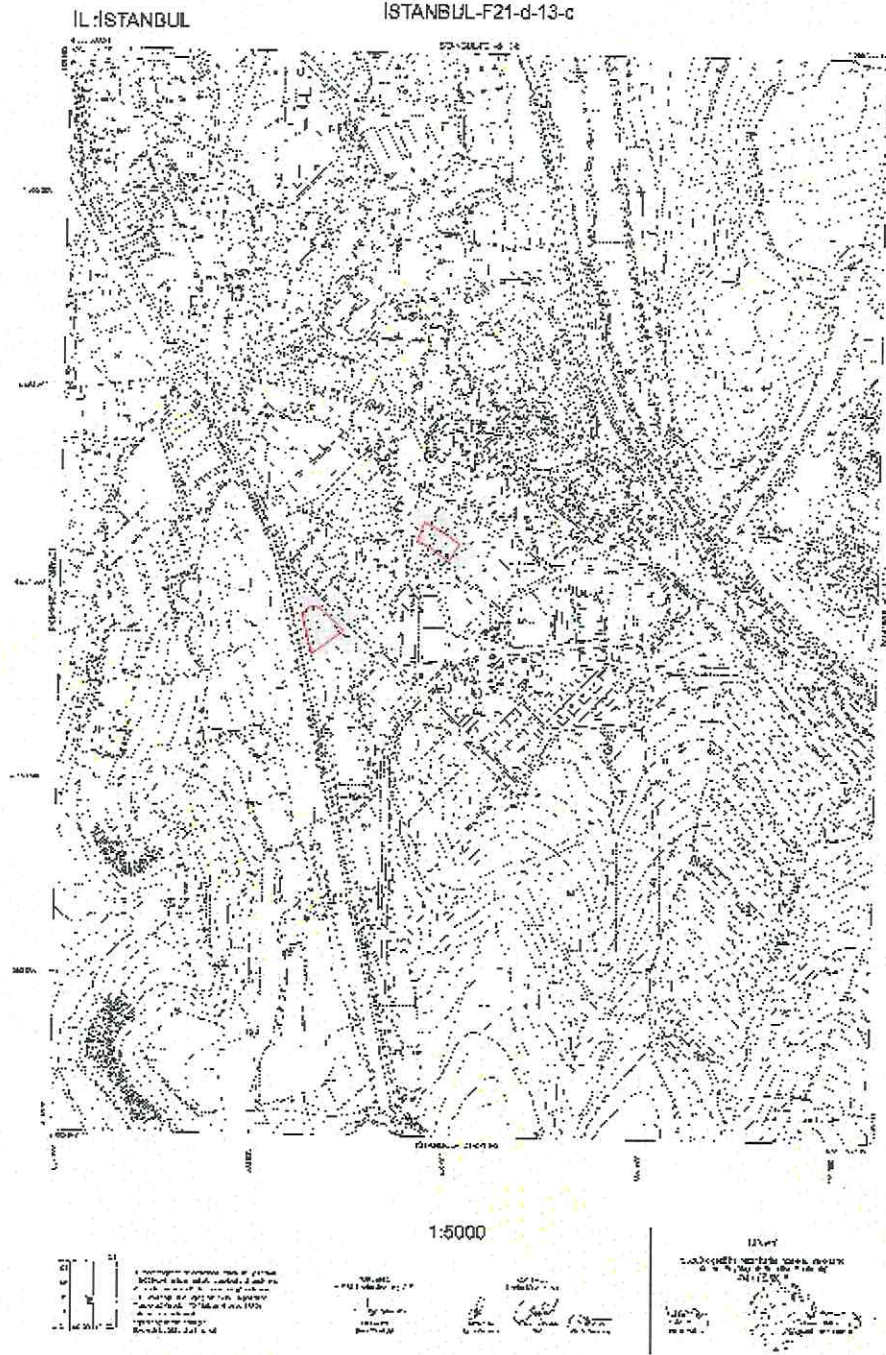
- **Anaokulu Tesis Alanları**

- Bu alanlarda temel eğitim öncesi anaokuluna ait tesisler yer alabilir.
- Bu alanlar içinde çıraklık okulları da yer alabilir. Çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Emsal 1.00, Maksimum Yükseklik 2 kattır.

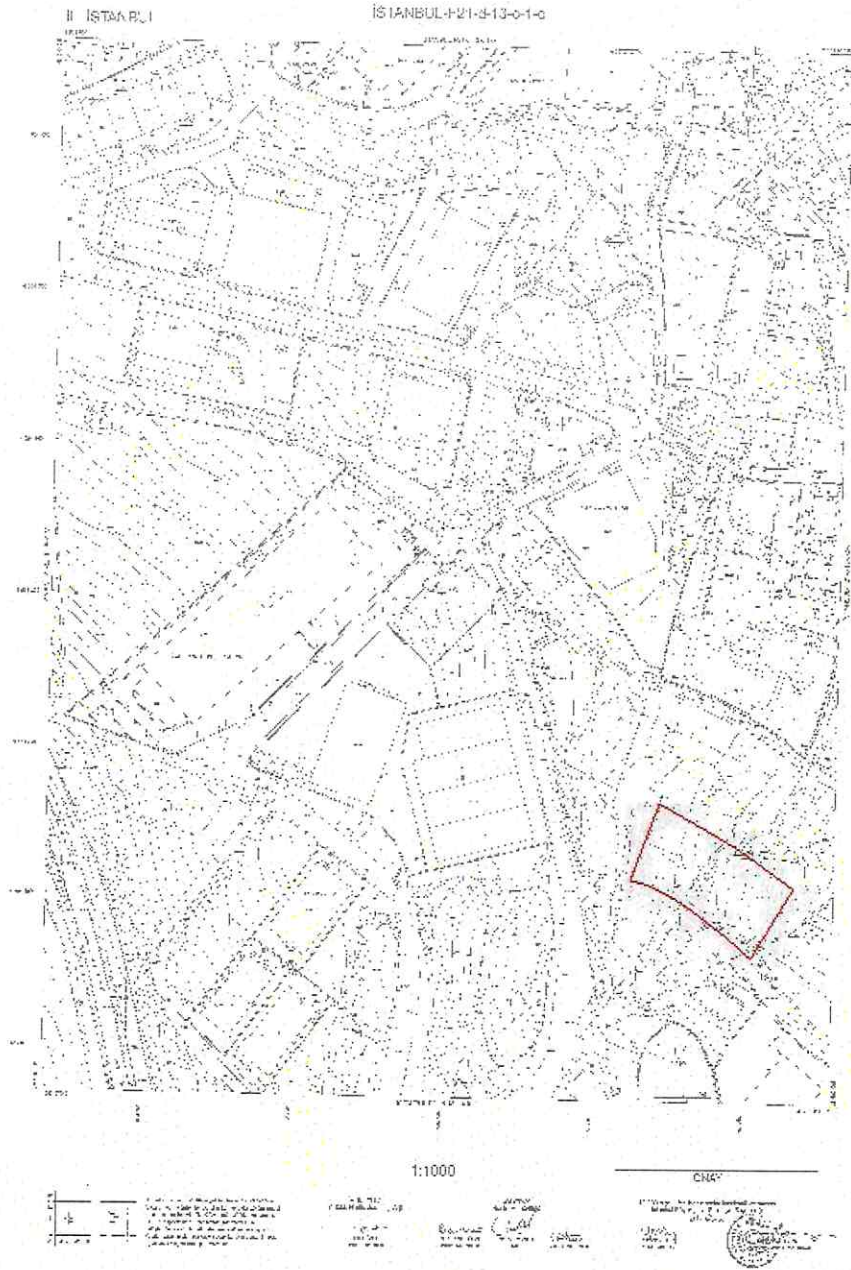
10. Halihazır Harita Bilgisi

Mevcut durumda planlama alanı İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi Ömerli Mahallesi tapu alanı 7.072,39 m² olan 208 ada 2 sayılı parseli ve tapu alanı 5.223,46 m² olan 277 ada 8 parsel kapsamaktadır. Planlamaya konu alan üstünde herhangi bir yapılaşma yer almamaktadır. Mevcut duruma ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 24.12.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli halihazır harita ve yine aynı kurum tarafından 01.08.2018 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli halihazır harita aşağıda verilmiştir.

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



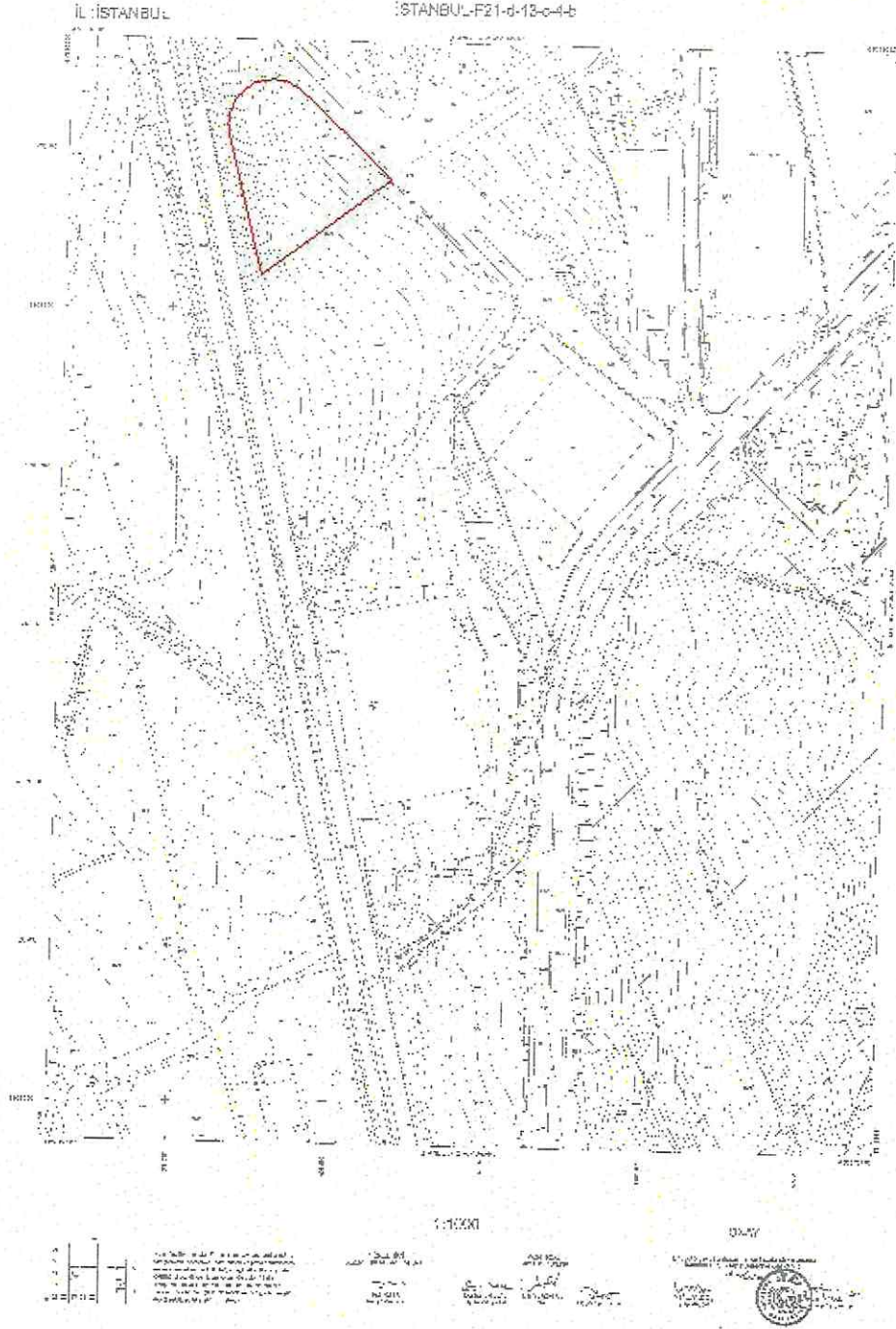
İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 24 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita
1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Anahtar Paftası

F21D13C1C

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 25 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita
1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Anahtar Paftası

F21D13C4B

11. Plan Teklifi, Plan Kararları ve Gerekçesi

Plan teklifi, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 280 ada 2 sayılı parselin Park Alanı ve Lojistik Alan olarak düzenlenmesine 277 ada 8 parselin Eğitim Tesis Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifini içermektedir.

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi Ömerli Mahallesi eski 403 No'lu parsel 38.625 m² yüzölçümüne sahip iken, 17.04.2012 tasdik tarihli Arnavutköy İlçesi Ömerli Deliklikaya Bölgesi Nazım İmar Planı ve 17.02.2014 tasdik tarihli Ömerli Deliklikaya Bölgesi Uygulama İmar Planı ile söz konusu parselin 7.072,39 m²'si Dini Tesis Alanı olarak (280 ada 2 parsel), 18.104,42 m²'si Lojistik Tesis Alanı ve geriye kalan alandan bir kısmı yol alanı, bir kısmı askeri alan, bir kısmı da pasif yeşil alan fonksiyonlarına ayrılmıştır.

İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması kapsamında yapılan kesintiler dikkate alındığında eski 403 no'lu parselden yapılan toplam kesinti oranı %53'e tekabül etmekte olup; planın yapıldığı dönemde %40 oranında kesinti yapılması gerekirken %13 oranında fazla kesinti yapılmış, bu da 5.021,25 m² alana denk gelmektedir.

Mer'i planlarda 17.04.2012 tasdik tarihli Arnavutköy İlçesi Ömerli Deliklikaya Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlamaya konu olan 280 ada 2 parsel Dini Tesis Alanı'nda kalmakta iken; 30.09.2015 tarih 2015/1883 No'lu mahkeme kararınca "... bulunduğu planlama sahası içinde mevzuat hükümlerince belirlenmiş olan dini tesis donatısı ihtiyacının üstünde belirleme yapılmış olması, davacı taşınmazında yapılması planlanan dini tesis alanına yakın ve yürüme mesafesinde başka dini tesis alanlarının bulunması ve bu duruma göre de ihtiyacın ötesine geçen davacı taşınmazındaki dini tesis planlamasının şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına aykırı olması nedeni ile taşınmaza getirilen 'kısmen dini tesis alanı' fonksiyonu yönünden 17.04.2012 tasdik tarihli Arnavutköy İlçesi Ömerli Deliklikaya Bölgesi Nazım İmar Planının hukuka uygun olmadığı" gerekçeleri ile taşınmaza getirilen 'dini tesis alan' fonksiyonuna ilişkin kısmının iptaline karar verilmiştir ve T.C. Danıştay Altıncı Daire tarafından 13.09.2018 tarihli 2018/6799 No'lu karar ile iptali onaylanmıştır. Bu durumda 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı'nda 280 ada 2 sayılı parsel üstünde artık herhangi bir fonksiyon yer almamaktadır.

Plan teklifine konu olan parsel; T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi tarafından 30.09.2015 tarih 2015/1883 No'lu mahkeme kararınca iptal edilen ve T.C. Danıştay Altıncı Daire tarafından 2018/6799 No'lu karar ile iptali onaylanan eski Dini Tesis Alanı, mevcutta ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda üstünde herhangi bir fonksiyon bulunmayan 280 ada 2 parseldir. Bu parsel, 280 ada 1 parseldeki gibi Lojistik Tesis fonksiyonu olarak ayrılmıştır. Daha sonra planlamaya konu olan 280 ada 2 parsel ve 277 ada 8 parsel; 16.03.2023 onanlı 1/5000 ölçekli Arnavutköy ilçesi Ömerli Mahallesi(Eski 403 Parsel) 280 Ada 2 Parsele İlişkin Nazım İmar Planında 280 ada 2 parsel "Meslek Lisesi Alanı " 277 ada 8 parsel "Lojistik Tesis Alanı " olarak değerlendirilmiştir.

Özetle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 280 ada 2 sayılı parselin Danıştay kararıyla onaylanan eski mülk sahiplerine haklarının iade edilmesi ve alanın bütüncül bir şekilde kullanılması amacı ile 280 ada 1 parselde 1849,33 m² Park Alanı ve 5223,06 m² Lojistik Tesis Alanı olarak planlanması, Lojistik tesis alanı olarak planlanan 277 ada 8 parselin tamamının Eğitim Tesisi alanı olarak planlanması talep edilmektedir.

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 26 1/1000 Plan Değişikliği Teklifi

[illegible]

47

PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI, İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ ÖMERLİ MAHALLESİ 280 ADA 2 PARSEL, 277 ADA 8 PARSELİ KAPSAMAKTA OLUP BU ALAN LOJİSTİK TESİS ALANI VE EĞİTİM TESİS ALANIDIR.
2. LOJİSTİK TESİS ALANINDA PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAMA FAALİYETLERİ YAPILABİLİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR, İFRAZ SONUCU OLUŞACAK MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ İSE 5000 M²'DİR. MAKSİMUM EMSAL:1.00, MAKSİMUM YÜKSEKLİK EN FAZLA 15.50 M. OLUP BU YÜKSEKLİK SINIRINDA KALMAK KOŞULUYLA KAT ADEDİ SERBESTTİR.
3. LOJİSTİK TESİS ALANINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK, TOPLAM EMSAL DEĞERİNİN %20'SİNİ GEÇMEMEK TOPLAM İNŞAAT ALANI 750 M²'Yİ GEÇMEMEK VE MAKSİMUM YÜKSEKLİK 2 KATI AŞMAMAK KAYDIYLA İDARİ BİNA YAPILABİLİR. BU BİNALARDA; TOPLANTI SALONLARI, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS, REVİR, KREŞ, KÜTÜPHANE, YEMEKHANE VB. FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ÇATI ARASI PİYESLERİ BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK KULLANILMAMAK ŞARTIYLA EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
4. LOJİSTİK TESİS ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN. 10 M. ARKA VE YAN BAHÇE MESAFESİ MİN. 5 M.DİR.
5. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI İÇİNDE ÇIRAKLIK OKULLARI DA YER ALABİLİR. ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDEKİ STANDARTLARA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA EMSAL 1.50, MAKSİMUM YÜKSEKLİK 4 KATTIR.
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN İÇİN 03.07.2013 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İSTANBUL YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANI 3.ETAP İMAR PLANINA ESAS MİKRO BÖLGELEME ETÜT RAPORU GEÇERLİDİR.
7. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN AYRINTILI ZEMİN ETÜT YAPILMASI GEREKLİDİR. ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
9. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE İLGİLİ YASA-YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ

ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
PLANLAMA EKİBİ		
Hazırlayan	Gamze ÖGÜNÇ Şehir Plancısı	
Şef	Taner HASDEMİR Y. Şehir Plancısı	
Müdür	Melih Emre KARTAL Y. Mimar	
Başkan Yardımcısı	Hamdi DEMİRHAN Y. Şehir Plancısı	

Mustafa CANDAROĞLU
Belediye Başkanı



Dosya No : 3401321179
Plan No : UİP-341132970
Ölçek : 1/1.000

Müellifince hazırlanan İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 280 ada 2 parsel ve 277 ada 8 parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesi hükümleri uyarınca onaylanmıştır.

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürü a.

Serkan GENCİ
Daire Başkanı