

İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ ESENYURT MAHALLESİ
582 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN İ
STANBUL İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER TABLOSU

A. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
1. PLANLAMA ALANININ YERİ	4
2. HALİHAZIR HARİTA	5
3. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	6
B. PLAN HİYERARŞİSİ	6
1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	6
2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
C. ARAŞTIRMA VE ANALİZLER.....	9
1. MÜLKİYET DURUMU	9
2. JEOLJİK DURUMU	10
3. DEPREM DURUMU.....	11
4. EĞİM ANALİZİ.....	12
5. ALAN FOTOĞRAFLARI	13
D. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	14

ŞEKİL TABLOSU

Şekil 1. Planlama Alanının İl Düzeyindeki Konumu	4
Şekil 2. Planlama Alanının İlçe Düzeyinde Konumu	4
Şekil 3. Planlama Alanının Mahalle Düzeyinde Konumu	5
Şekil 4. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Durumu	5
Şekil 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	6
Şekil 6. Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
Şekil 7. Planlama Alanı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Detay.....	7
Şekil 8. Planlama Alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu (İptal)	7
Şekil 9. 15.05.2015 tt'li 1/1000 Ölçekli Esenyurt İlçesi Tem Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı	8
Şekil 10. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	9
Şekil 11. Esenyurt İlçesi ve Planlama Alanının Jeolojik Durumu (Kaynak:İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü).....	10
Şekil 12. İstanbul Deprem Bölgeleri Dağılımı Haritası ve Planlama Alanı Konumu (Kaynak: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ...	11
Şekil 13. Esenyurt İlçesi ve Planlama Alanı Eğim Analizi (Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü)	12
Şekil 14. Planlama Alanı Fotoğrafları	13
Şekil 15. İstanbul ili 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği	14
Şekil 16. İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 22.12.2021 tarihli Yazısı	15

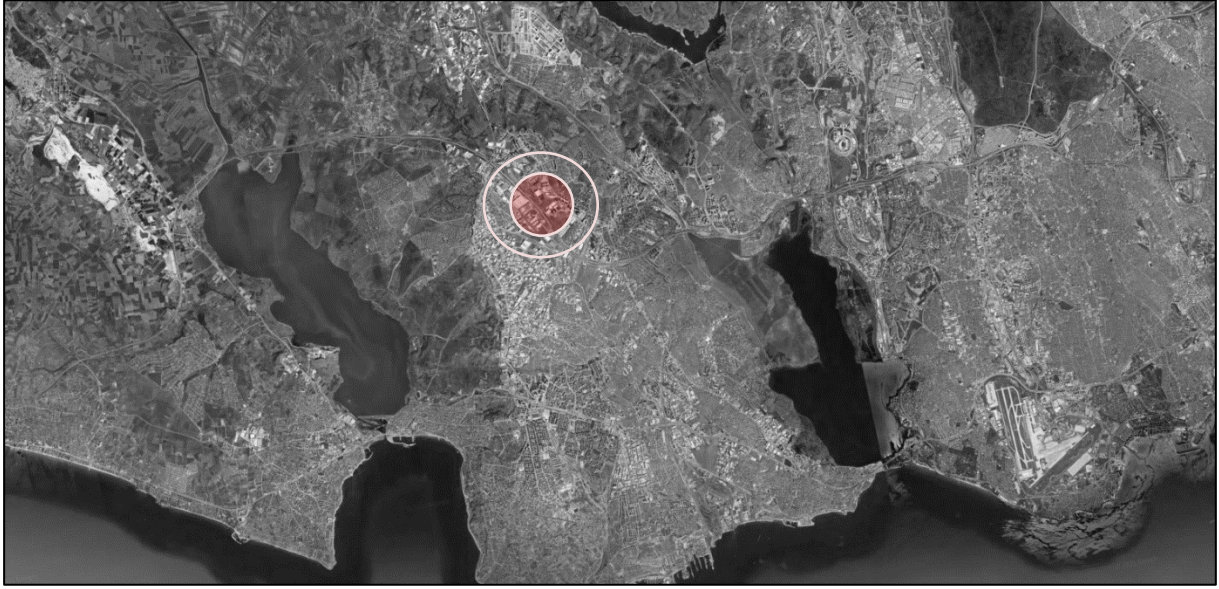
TABLO LİSTESİ

Tablo 1. 1/1000 Ölçekli Meri Plan Kararları	8
---	---

A. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı; İstanbul ili Esenyurt İlçesi, Esenyurt (Sanayi) Mahallesi 582 Ada 4 Parsel; kuzeyde Hoşdere – Bahçeşehir yolu, batıda Alkent 2000 yerleşimi, güneyde Avrupa Otoyolu ve doğuda Bahçeşehir yerleşimi ile çevrelenmiş olup, Atatürk Bulvarı ile Avrupa Otoyolu arasında bulunmaktadır. Yakın çevresinde sanayi alanları barındıran planlama alanı, 68,585.78 m² alan büyüklüğüne sahiptir.



Şekil 1. Planlama Alanının İl Düzeyindeki Konumu



Şekil 2. Planlama Alanının İlçe Düzeyinde Konumu

3. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Planlama alanı; İstanbul ili Esenyurt İlçesi 582 Ada 4 Parsel, Atatürk Bulvarının güneyinde kalmakta olup, güneyde Avrupa Otoyolu ile sınırlanmıştır. Teklife konu planlama alanı 68,585.78 m²' dir.

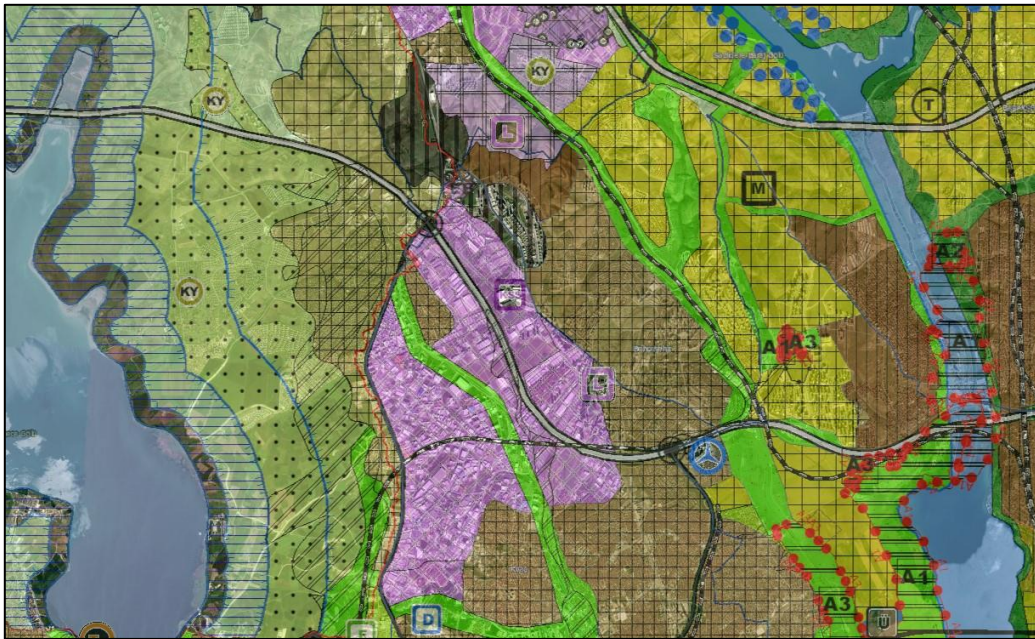


Şekil 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

B. PLAN HİYERARŞİSİ

1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İstanbul ili Esenyurt İlçesi Esenyurt (Sanayi) Mahallesi 582 Ada 4 Parsel, 15.06.2009 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Küçük Sanayi Siteleri" lejantında kalmaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

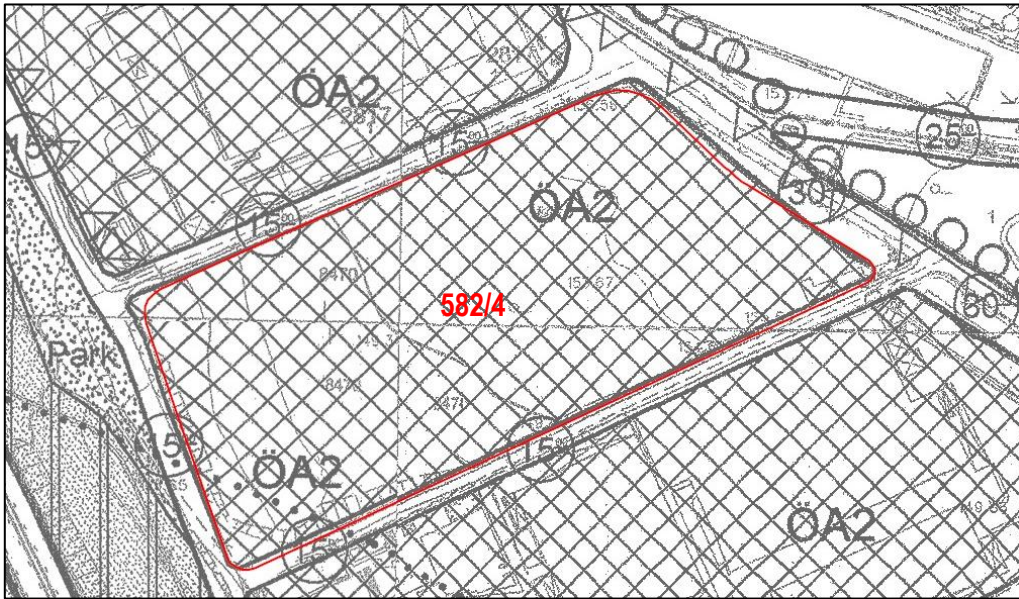
Küçük Sanayi Siteleri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Plan’da sembolle gösterilen küçük ölçekte sanayi işletmelerinin yer aldığı küçük sanayi sitelerinde; genel olarak kentliye yönelik hizmet üreten, ilgili mevzuata uygun olarak kent içerisinde yer almaları gerekli olan ve atıkları itibariyle insan ve çevre sağlığı açısından tehdit unsuru oluşturmayan küçük ölçekli imalatlar yer alabilecektir.” Şeklinde açıklanmaktadır.



Şekil 7. Planlama Alanı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Detay

2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

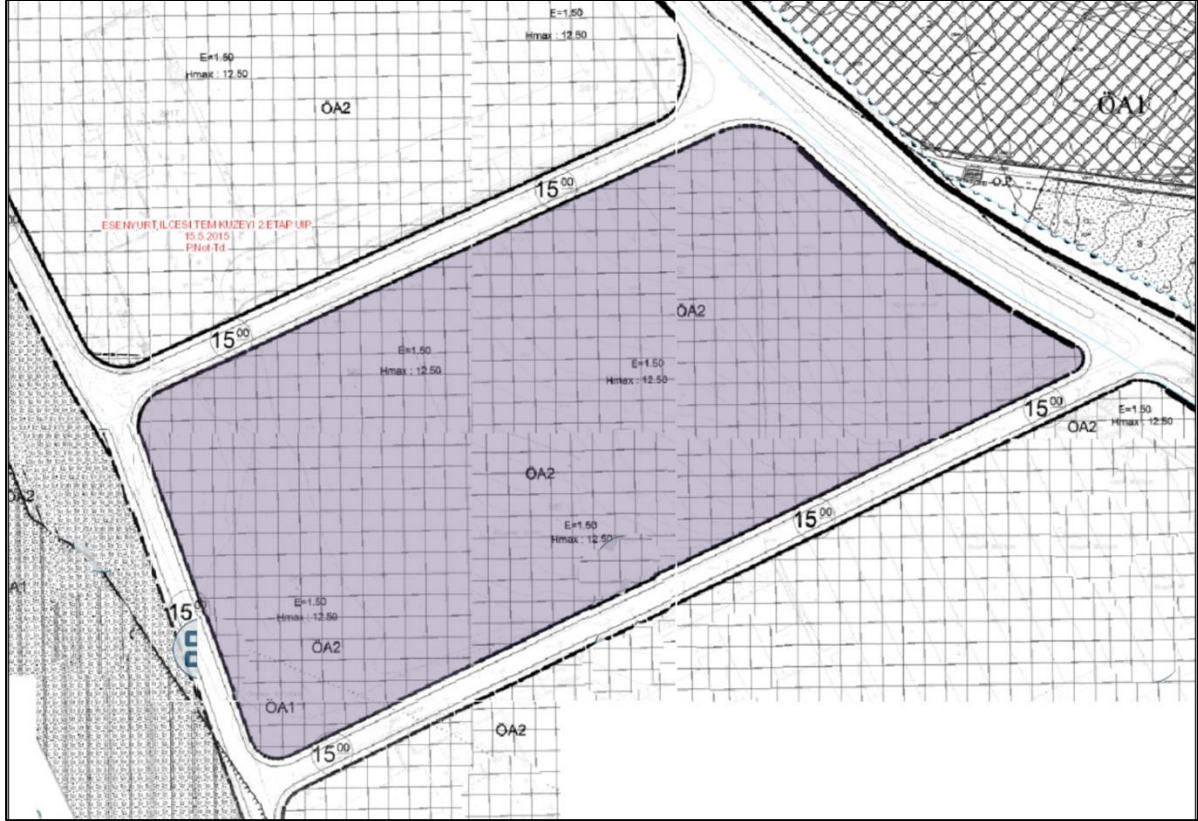
Parselin yer aldığı 21.07.2014 onaylı Esenyurt TEM Kuzeyi Nazım İmar Planı şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve mevzuata uygun olmadığı gerekçesiyle **İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 2015/1551 Esas, 2019/117 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.** Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları devam etmektedir.



Şekil 8: Planlama Alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu (iptal)

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İstanbul ili Esenyurt İlçesi Esenyurt (Sanayi) Mahallesi F21D018B3C, F21D19A4D, F21D18C2B ve F21D19D1A paftalarında bulunan 582 Ada 4 Parsel 15.05.2015 tt'li 1/1000 Ölçekli Esenyurt İlçesi Tem Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Sanayi Alanı" lejandında kalmaktadır. Planda Fonksiyon alan büyüklüğü 68,585.78'dir. Alan üzerinde Hmax: 12.50 m., ve E:1.50 yapılaşma kararları bulunmaktadır.



Şekil 9: 15.05.2015 tt'li 1/1000 Ölçekli Esenyurt İlçesi Tem Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı

Tablo 1. 1/1000 Ölçekli Meri Plan Kararları

ADA/PARSEL	FONKSİYON	ALAN (m ²)	EMSAL	YÜKSEKLİK
582 / 4	Sanayi Alanı	68,585.78	1.50	12.50

C. ARAşTIRMA VE ANALİZLER

1. MÜLKİYET DURUMU

İl: İstanbul

İlçe: Esenyurt

Mahalle: Esenyurt (Sanayi)

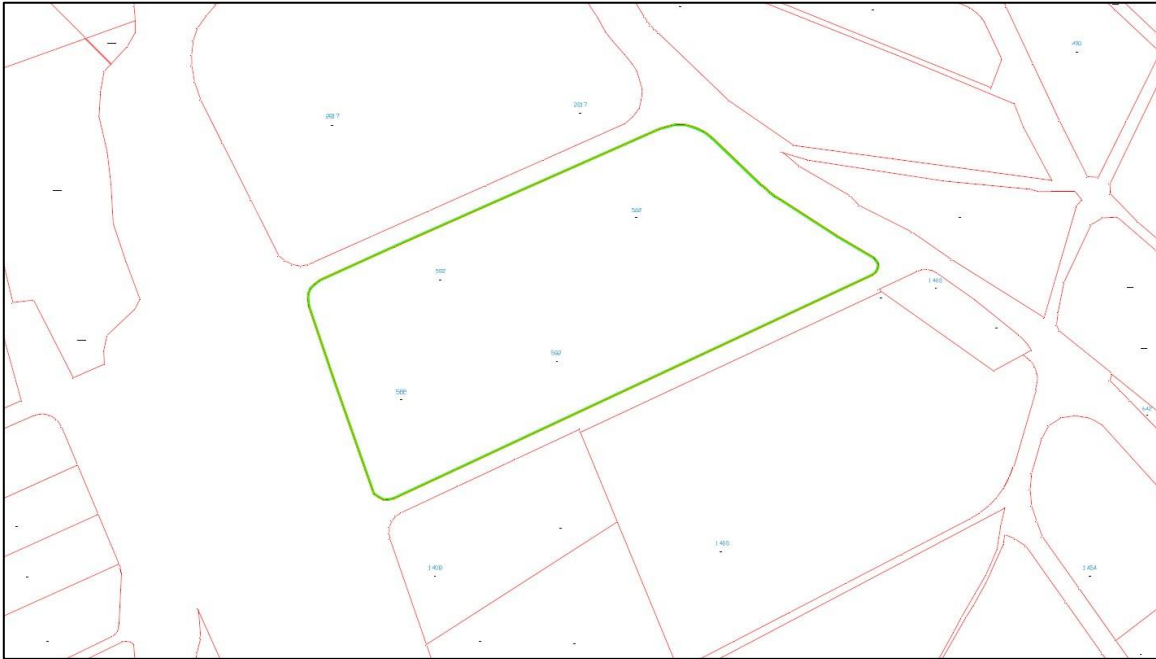
Ada: 582

Parsel: 4

Tapu Alanı: 68,585.78 m²

Nitelik: Arsa

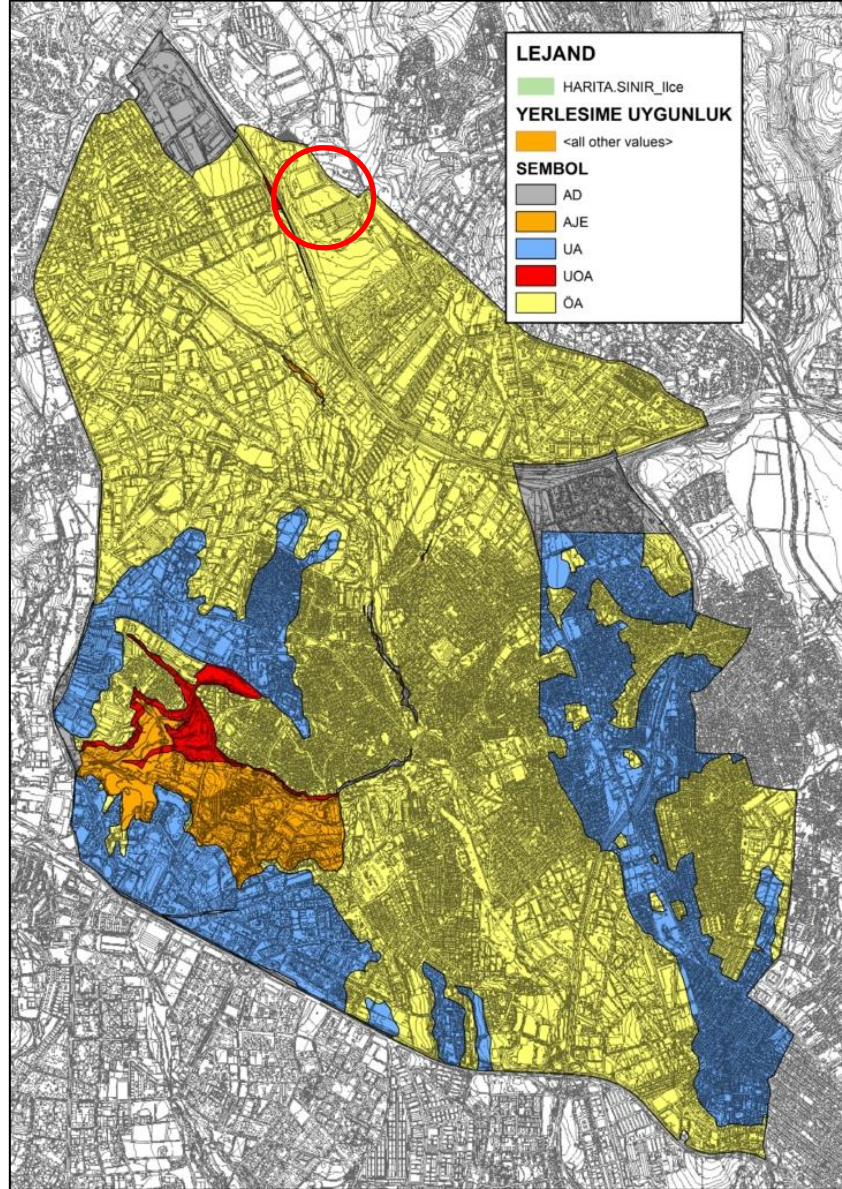
Malik: Maliye Hazinesi



Şekil 10: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

2. JEOLJİK DURUMU

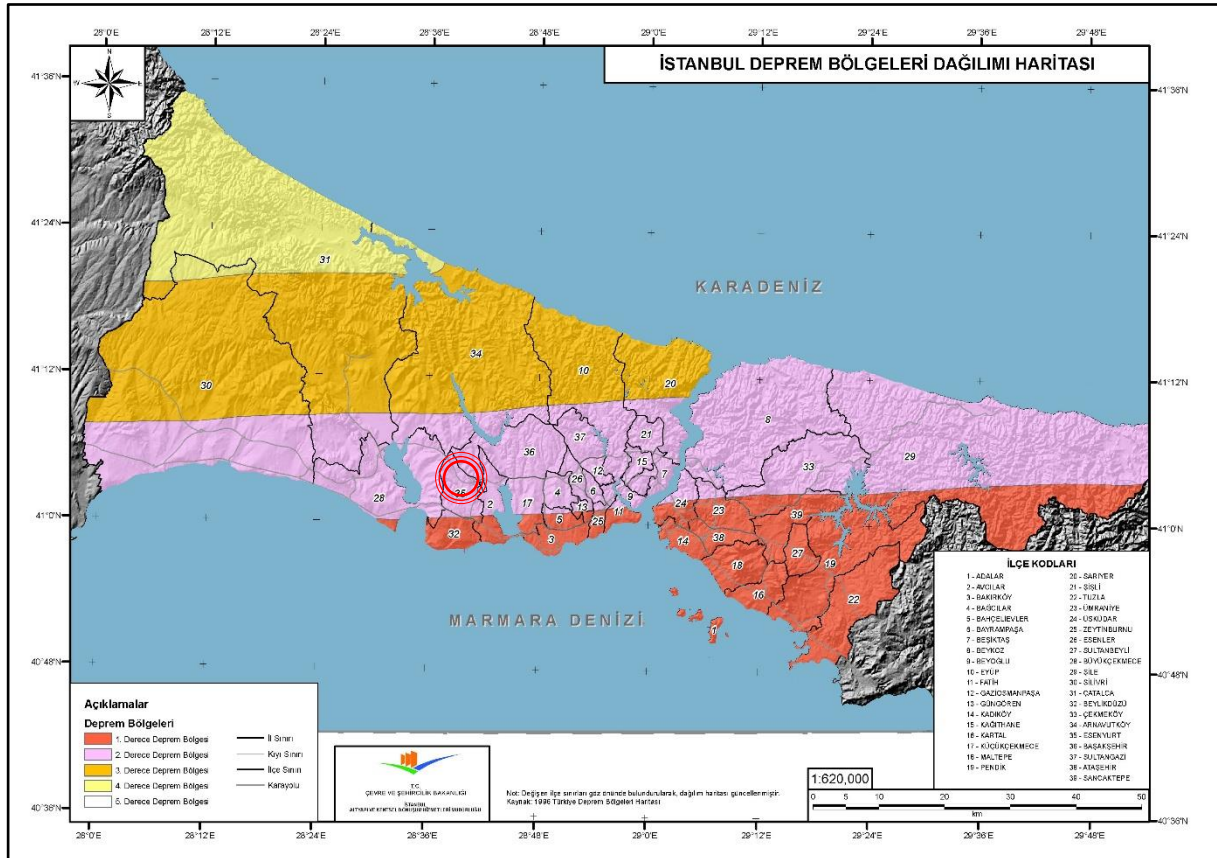
Planlama alanının jeolojik durumu incelendiğinde, alan ve çevresinin Önemli alanlar (ÖA) lejantında yer aldığı görülmektedir.



Şekil 11: Esenyurt İlçesi ve Planlama Alanının Jeolojik Durumu (Kaynak:İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü)

3. DEPREM DURUMU

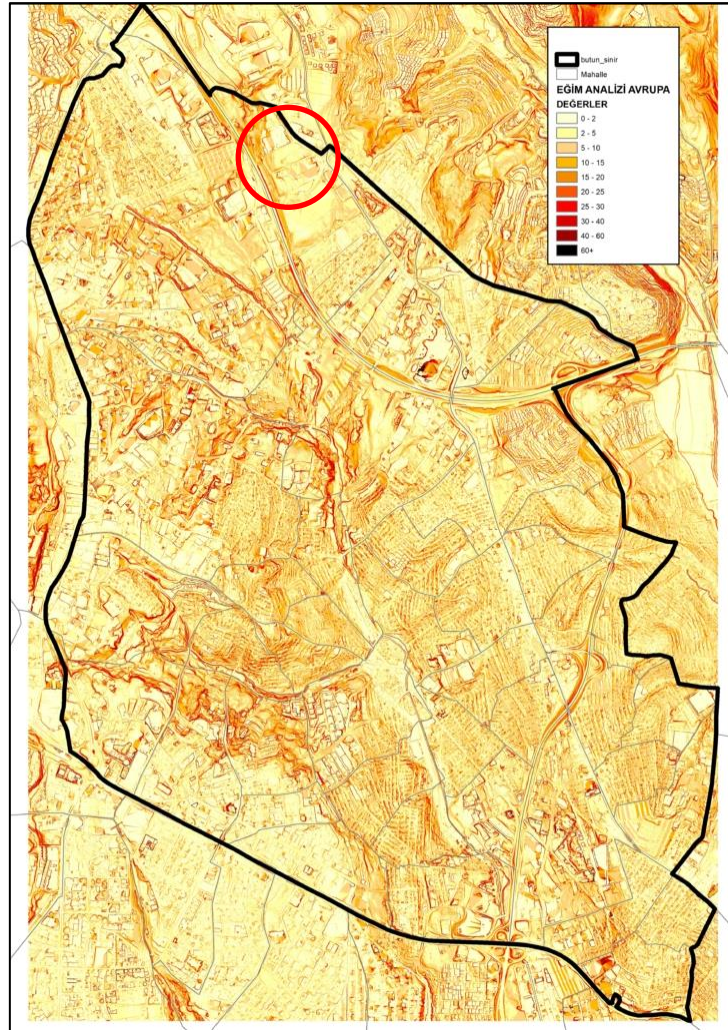
Planlama alanı ve alanın bulunduğu Esenyurt İlçesi, İstanbul İl Geneli deprem bölgeleri dağılımı haritası üzerinde incelendiğinde Şekil 12’de de görülebileceği üzere 2. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 12: İstanbul Deprem Bölgeleri Dağılımı Haritası ve Planlama Alanı Konumu (Kaynak: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü)

4. EĞİTİM ANALİZİ

Planlama alanının eğim kapsamında mevcut morfolojik durumu incelendiğinde, Şekil 13'te de görüldüğü üzere alanın güneybatı kısmı %5-10 eğim değerlerine sahipken kalan kısımlar ise %2-5 eğim aralığına sahiptir. Genel olarak %2 ila %10 değerleri arasında değişen eğim durumu yerleşilebilirlik açısından uygun eğim aralığına sahiptir.



Şekil 13: Esenyurt İlçesi ve Planlama Alanı Eğim Analizi (Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü)

5. ALAN FOTOĞRAFLARI

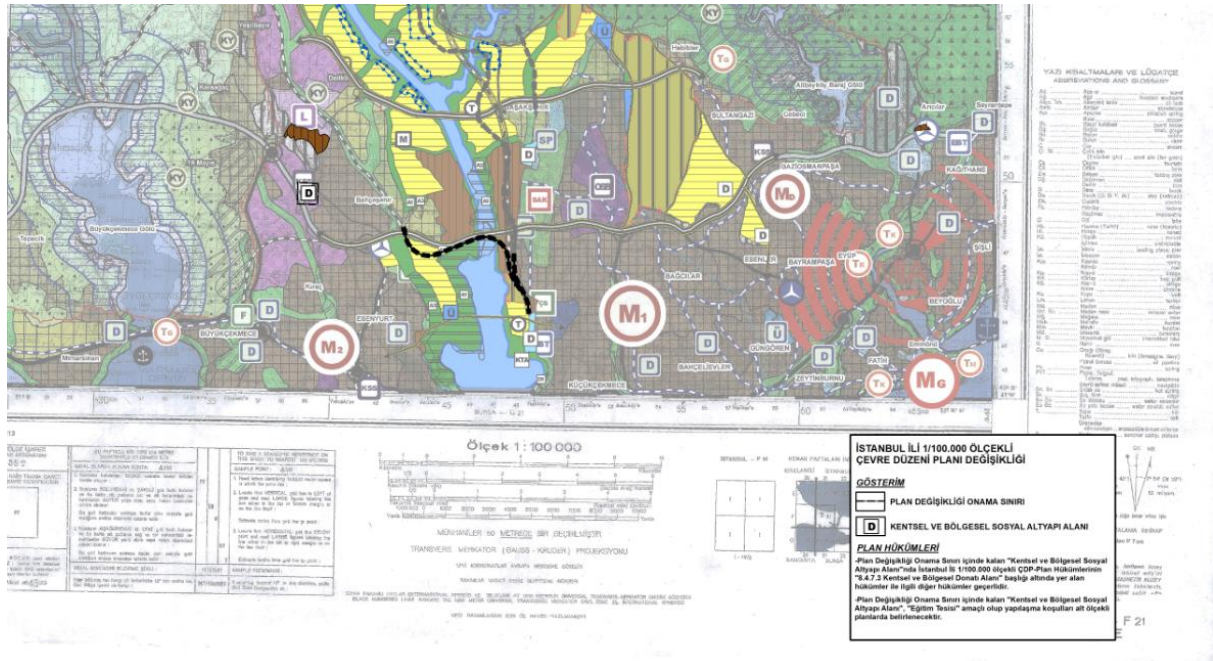


Şekil 14: Planlama Alanı Fotoğrafları

D. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İstanbul Valiliği (İl Millî Eğitim Müdürlüğü)'nin 22.12.2021 tarih ve 39593359 sayılı yazısı ile İstanbul ili Esenyurt ilçesi Esenyurt Mahallesi'nde bulunan 582 ada, 4 parsel sayılı 68.585,78 m² yüzölçümlü taşınmazın bölgedeki okul ihtiyacının giderilmesi için Millî Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü adına tahsis yapıldığı ifade edilerek söz konusu taşınmaz üzerine planlanan okul ve tesislerin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için uygulama imar planında "Sanayi Alanı"nda kalan taşınmazın plan tadilatı ile "Eğitim Tesis Alanına" alınmasının talep edildiği belirtilerek söz konusu plan değişikliği talebi İstanbul Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından Bakanlığımıza iletilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği talebine ilişkin iletilen bilgi/belgelerin 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile yürürlükte bulunan İstanbul İli 1/100.000 ölçekli ÇDP amaç, ilke ve stratejileri çerçevesinde incelenmesi neticesinde; Maliye hazinesine ait İstanbul ili Esenyurt ilçesi Esenyurt Mahallesi'nde bulunan 582 ada, 4 parselin, bölgedeki okul ihtiyacının giderilmesi amacıyla Millî Eğitim Bakanlığı'na tahsisinin yapıldığı ve çevre düzeni planlarında arazi kullanım kararlarının şematik olarak gösterildiği hususları dikkate alınarak; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki "Plan Gösterimleri"ne uygun olarak, söz konusu alanın İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "D (Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı)" sembolüyle gösterilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır



Şekil 15: İstanbul ili 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-62024621-756.01-39593359
Konu : Esenyurt 582 Ada 4 Parselin
Plan Tadilatı Hakkında

22.12.2021

VALİLİK MAKAMINA
(Özel Kalem Müdürlüğü)

İlgi: 25.10.2021 tarihli ve 35495109 sayılı yazımız.

İlimiz Esenyurt ilçesinde 39 ilkokul, 36 ortaokul ve 22 lise olmak üzere toplam 97 adet resmi okul bulunmaktadır.

39 adet ilkokulun bünyesinde bulunan 1.073 derslikte 72.733 öğrenci eğitim öğretim görmektedir. Bu okulların 34'ünde ikili, 5'inde ise normal öğretim yapılmakta olup, 25 adet ilkokul binasına ihtiyaç bulunmaktadır.

36 adet ortaokulun bünyesinde bulunan 778 derslikte 60.244 öğrenci eğitim öğretim görmektedir. Bu okulların 30'unda ikili, 6'sında ise normal öğretim yapılmakta olup, 24 adet ortaokul binasına ihtiyaç bulunmaktadır.

22 adet lise bünyesinde bulunan 616 derslikte 34.665 öğrenci eğitim öğretim görmektedir. Bu okulların 11'inde ikili, 11'inde ise normal öğretim yapılmakta olup, 8 adet lise binasına ihtiyaç bulunmaktadır.

Esenyurt ilçesinin nüfusu 894.127'e ulaşmış olup, bunun yanında 130.375 misafir ve 15.519 yabancı uyruklu öğrenci bulunmaktadır.

İlçede eğitim alanı olarak ayrılan taşınmazların mülkiyet, terk, tevhit ve imar uygulamasına karşı Yürütmeyi Durdurma kararları bulunduğundan dolayı okul yapımına uygun arsa üretilmemektedir.

Bu nedenle; İlimiz Esenyurt ilçesi, Merkez Mahallesinde bulunan 582 ada, 4 parsel sayılı, 68.585,78 m2 yüzölçümlü taşınmazın bölgedeki okul ihtiyacının giderilmesi için üzerine 10 adet ortaöğretim okulu yapılmak üzere Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü adına tahsisi yapılmıştır.

Söz konusu taşınmaz üzerine planlanan okul ve tesislerin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için uygulama imar planında "Sanayi Alanı"nda kalan taşınmazın plan tadilatı ile "Eğitim Tesis Alanına" alınmasının sağlanması için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne talepte bulunulması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Levent YAZICI
İl Millî Eğitim Müdürü

Ek: 1 Adet Yazı Örneği

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : Binbirdirek Mah. İmran Öktem Cad. No: 1 Sultanahmet Fatih İstanbul
Telefon : 0212 384 36 04
E-posta : insaatemlak34@meb.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Bilgi İçin : Ümit EZER
Unvanı : V.H.K.I.
İnternet Adresi : <http://istanbul.meb.gov.tr/>

18b5-ea28-35c5-80d5-5299 kodu ile teyit edilebilir.

Şekil 16: İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 22.12.2021 tarihli Yazısı