

Kararın Tarihi 10.07.2025	Karar No 70	Kararın Konusu	Pendik Merkez UİP Ticaret Alanları ile Ticaret-Konut Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği
------------------------------	----------------	-------------------	--

MÜDÜRLÜK TEKLİFİ:

- İlgi : a) 25.10.2023 tarihli ve 69223378-600-164021 sayılı Başkanlık Oluru
b) 24.01.2025 tarihli ve E-69223378-600-240262 sayılı yazımız
c) 06.11.2024 tarihli ve E-91442078-105.04-2024.1934779 sayılı İBB Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ve 22.07.2024 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
ç) 31.01.2025 tarihli ve E-62956595-952.01.04.05-2025.238461 sayılı İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü yazısı
d) 24.02.2025 tarihli ve 11815239 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müd. yazısı
e) 30.01.2025 tarihli ve E-11255029-754-1622795 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü yazısı
f) 30.01.2025 tarihli ve E-97400625-752.02-2025.199101 sayılı İBB Kamulaştırma Şube Müdürlüğü yazısı
g) 18.04.2025 tarihli ve E-21362969-210.02.99-2025.783006 sayılı İBB Ulaşım Planlama Şube Müd. yazısı

TALEP: Pendik merkez çarşı bölgesi, 12.01.1976 onay tarihli ilk imar planından günümüze kadar yürürlüğe giren 23.09.2005, 16.05.2008 ve 22.12.2020 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında kısmen Ticaret Alanı, kısmen de Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Ticaret Alanı olarak planlanmış olan alanlarda Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma şartları mevcuttur. Ayrıca, üst katlarda konut kullanımının yer alabileceğine ilişkin plan notları yer almaktadır. Ticaret-Konut Alanlarında ise 5/A-5/3 rumuzlu Ayrık Nizam 5 kat yapılaşma şartları ve üst katlarda konut kullanımının yer alabileceği planlanmıştır. Halen yürürlükte olan 22.12.2020 onay tarihli 1/1000 ölçekli Pendik Merkez Uygulama İmar Planına askıda itirazlar sonucunda T1 rumuzlu Ticaret Alanları için kentsel dönüşümü kolaylaştırmak, destek olmak ve taşınmaz sahiplerini teşvik etmek amacıyla 20.09.2022 onay tarihli plan notu değişikliğiyle belli şartlar sağlanmak koşuluyla 1 kat ilave yapılaşma hakkı verilmiştir.

Pendik merkezinde yer alan yapılar genel itibariyle 1970-1980 yılları arasında yapılmış olup mevcut yapıların sadece %7'si 2000 yılı sonrasında yapılmıştır. Bölgenin jeolojik durumu incelendiğinde, Mikrobölgeleme projeleri kapsamında yapılan Yerleşime Uygunluk Haritalarına göre 1a, 1b, 6a, 6b sınıfındaki Önemli Alanlardan oluşmaktadır. Bahse konu önemli alanlar genel olarak sivilaşmanın görüldüğü ve 15 m. derinlik sonrasında yerleşime uygun zeminin bulunduğu alanlardır. Sonuç olarak gerek mevcut yapıların eski ve depreme dayanıksız olması gerek de jeolojik durumun önlem alınması gereken alanlardan oluşması sebebiyle mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılmasını kolaylaştırmak ve kentsel dönüşüme teşvik etmek önem arz etmektedir.

Bilindiği üzere Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde 12.05.2023 ve 12.08.2023 tarihinde yapılan değişiklikler sonucunda yönetmeliğin 5. Maddesinin 30. Fıkrasının (a) bendinde **“İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.’inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur.”** hükmü yer almaktadır.

Pendik merkezindeki mevcut yapılarda asma kat bulunmakta ve üst katlarda konut kullanımı yer almaktadır. Bu binalar yıkılıp yeniden yapılmak istendiğinde, yönetmeliğin söz konusu maddesine istinaden asma kat yapılamamaktadır. Merkez bölgesinde yer alan ve zemin kattaki ticari birimin oldukça değerli olduğu yapılarda asma kat yapılamıyor olması, mevcut binanın inşaat alanını azaltmakta, ticari değerini düşürmekte ve binanın kentsel dönüşümüne engel olmaktadır. Yönetmelik maddesine göre asma kat yapılması yalnızca binanın tamamının ticaret fonksiyonu içermesi durumunda sağlanabilecek olup, bu durum konut kullanıcılarının bölgeden uzaklaştırılmasına, gece ve gündüz nüfus dengesizliğine, alanın tenhalaşmasına ve güvensiz bir bölge haline dönüşmesine neden olabileceği gibi konut kullanıcıları ile ticari fonksiyon kullanıcıları arasında anlaşmazlıklar oluşturacağından kentsel dönüşümü imkansız hale getirecektir. Bu durumda, eski ve depreme dayanıksız olan bina yenilenemeyecek ve önlem alınması gereken bir zemin üzerinde deprem geçceğiyle yüzleşmek durumunda kalacaktır.

Kararın Tarihi 10.07.2025	Karar No 70	Kararın Konusu	Pendik Merkez UİP Ticaret Alanları ile Ticaret-Konut Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------	---

Sorunun çözümü için Belediyemizce, 20.09.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Pendik Merkez Uygulama İmar Planına plan notu eklenmesine yönelik imar planı değişikliği yapılması gerektiği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, "T1" rumuzlu Ticaret Alanları ile "TİCK-1" rumuzlu Ticaret+Konut Alanlarına ait plan notları yazılmasına ilişkin imar planı değişikliği teklifi hazırlanmış ve kurum görüşleri talep edilmiştir. Kurum görüşleri süreci dahilinde konuya ilişkin yapılan görüşmeler neticesinde öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması gerektiği değerlendirilerek İBB Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından "Pendik İlçesi, D100 Karayolu ile Sahil Arasında Kalan Kısma Ait Nazım İmar Planı'nda T1 Rumuzlu Ticaret Alanları ile TİCK-1 Rumuzlu Ticaret+Konut Alanlarına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" yapılarak İBB Meclisinin 11.07.2024 tarih ve 962 sayılı kararıyla uygun görülmüş ve 22.07.2024 tarihinde onaylanmıştır. Onaylı plan değişikliği ilgi (c) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir. Söz konusu nazım imar planı değişikliğine yapılan itiraz sonucu oluşan plan değişikliği İBB Meclisinin 13.03.2025 tarih ve 394 sayılı kararıyla uygun görülmüş ve 15.03.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Bu doğrultuda, Pendik Merkez UİP "T1" Rumuzlu Ticaret Alanları ile "TİCK-1" Rumuzlu Ticaret-Konut Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Müdürlüğümüzce hazırlanmıştır.

KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmaları kapsamında, ilgi (b) yazımız ile İBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, İBB Kamulaştırma Şube Müdürlüğü, İBB Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü, İBB İmar Şube Müdürlüğü görüşleri talep edilmiştir.

İlgi (ç) İBB Deprem ve Zemin İnceleme Genel Müdürlüğü yazısında, rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerinin ve Tsunami etkisinin dikkate alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, koşuluyla, plan değişikliği uygun görülmüştür.

İlgi (d) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü yazısında "TİCK-3 Rumuzlu Konut+Ticaret Alanı" ve "TİCK-4 Rumuzlu Konut+Ticaret Alanı" için "asma kat, zemin kattaki ticari birimle içten bağlantılı olacak şekilde normal kat olarak yapılabilir ifadesinin binanın kat sayısı değiştirilmeden zemin katta yer alan ticari birime ilave alan kazandırdığı, zemin katta yer alan ticari fonksiyonların asma kat yapmasını engellemediği aksine asma katın nasıl yapılabileceğine dair seçenek sunduğu, bu nedenle, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesi yer alan "a) İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1'inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur. " hükmüne uygun olmadığı, ayrıca, İmar Kanunu'nun em 8. Maddesinde, "Bin metrekaleden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır." hükmünün bulunduğu ve söz konusu plan değişikliği teklifinin yoğunluk arttırıcı ve nüfus-donatı dengesini bozucu nitelikte olduğu belirtilmektedir.

İlgi (e) İSKİ Genel Müdürlüğü yazısında söz konusu plan notu değişikliği alanının yüzeysel su kaynakları su toplama havzaları dışında kaldığı, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış alt yapı tesislerine zarar verilmemesi, yol olarak korunması gerektiği ve mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetlerinin ilgilisince karşılanması gerektiği belirtilmiş olup, bu hususlara uyulması koşulu ile uygun görülmektedir.

Kararın Tarihi 10.07.2025	Karar No 70	Kararın Konusu	Pendik Merkez UİP Ticaret Alanları ile Ticaret-Konut Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------	---

İlgi (f) Kamulaştırma Şube Müdürlüğü yazısında söz konusu teklife ilişkin güncel herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilmediği belirtilmektedir.

İlgi (g) Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü yazısında; TİCK-3 rumuzlu Konut+Ticaret Alanı için mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında min. parsel büyüklüğü 1500 m2 olarak belirlenmişken teklif ile 1000 m2 olarak önerilmesinin 1 /5000 ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil ettiği, teklif plan notları ile TİCK-4 rumuzlu Konut+Ticaret Alanlarında yapılaşma koşullarının 5/A-6/3 önerilmesine karşın plan paftalarında bu alanlardaki TAKS ve Emsal değeri ile kat adedine ilişkin bir düzenleme yapılmadığı dolayısıyla TİCK-4 rumuzlu Konut+Ticaret Alanlarının yapılaşma koşullarında belirsizlik olduğu, teklife konu alanda zemin kattaki ticari birimle içten bağlantılı olacak şekilde normal kat yapılabilmesine olanak sağlanmasının ticari fonksiyonların inşaat alanında artışa sebep olarak ilave trafik yükü oluşturacağı, teklife konu fonksiyon alanlarında inşaat alanını sınırlandıracak emsal değeri bulunmadığından iskan edilebilir inşaat alanı artışına sebep olabileceği, katlı otopark binalarının zemin katında asma katlı ticari birim yapılmasına olanak sağlanmasının yapılacak ilave ticaret alanından dolayı ulaşım taleplerini artıracığı, trafik yükünü etkileyen bir unsur olarak iskan edilebilir alan ve bağımsız birim sayısını artırıcı düzenlemelerin yapılmasının ilave trafik yükü oluşturacağı, teklif plan notlarında yapılan düzenlemelerle plan notlarının uygulanacağı bölgede yeni ulaşım taleplerinin oluşacağı ve meri plan ulaşım alt yapısının oluşacak olan yeni talebi karşılamakta yetersiz kalacağı dikkate alınarak ulaşım altyapısına (yol, otopark, ulaşım talebi, ulaşım ilişkileri) yönelik bütüncül bir çalışma yapılması gerektiği belirtilmektedir.

İBB İmar Şube Müdürlüğü ile yapılan görüşmelere rağmen kurum görüş talep yazımıza cevap alınamamıştır. Yukarıda "Talep" başlığı altında açıklanan gerekçelere istinaden ilgi (a) Başkanlık Oluru ile 22.07.2024-15.03.2025 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan Pendik Merkez UİP "T1" Rumuzlu Ticaret Alanları ile "TİCK-1" Rumuzlu Ticaret-Konut Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği dosyası yazımız ekinde yer almakta olup konuya ilişkin bilgi edinilmesi ve 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi gereği karara bağlanmak üzere Belediye Meclisine havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün **23.06.2025** tarih ve **263405** sayılı Başkanlık Oluru yazısı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Pendik Belediye Meclisinin **8. Seçim Dönemi, 2. Toplantı Yılı, Temmuz Ayı Toplantısının 07 Temmuz 2025 Pazartesi** günü yapılan **1. Birleşimi, 1. Oturumunda İmar Komisyonuna** havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğünün **23.06.2025** tarih ve **263405** sayılı teklifi komisyonumuzca değerlendirilmiş olup;

Pendik Merkez UİP Ticaret Alanları ile Ticaret-Konut Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği komisyonumuzca incelenmiş olup 22.07.2024-15.03.2025 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda yapıldığından uygun görülmüştür.

KARAR:

Pendik Merkez UİP Ticaret Alanları ile Ticaret-Konut Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği ile ilgili **İmar Komisyonunun 2025/64** sayılı raporunun komisyondan geldiği şekli ile kabulü, Pendik Belediye Meclisinin **8. Seçim Dönemi, 2. Toplantı Yılı, Temmuz Ayı Toplantısının 10 Temmuz 2025 Perşembe** günü yapılan **2. Birleşimi, 2. Oturumunda oy birliği** ile kararlaştırılmıştır.

Nuri TÜZEK
Meclis 1. Başkan Vekili

Samet EKŞİ
Divan Kâtibi

Semanur A. KAŞIKCI
Divan Kâtibi

G Ö R Ü L D Ü
.../07/2025

Ahmet CİN
Başkan