

	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYONU RAPORU	Rapor No: 2021/18 Tarih: 07/07/2021
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, 17.03.1995 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Kumburgaz Merkez Mahallesi ve İki Dere Arasının Uygulama İmar Planı Plan Notları Paftasına İlişkin Plan Tadilatı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.06.2021 tarihli ve E.2021-66218-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 05/07/2021 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

GEREKÇE: İstanbul'da afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, imar planlama çalışmalarının da bu kapsamda uygulanabilir şekilde düzenleyici işlem tesis etmesine olanak verilmesi gerekliliği doğmuştur.

Yapılaşığı dönemde yürürlükte olan imar planına ve imar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış, günümüz itibarıyla deprem riskine karşı dayanıksız olarak tespit edilen binaların sonrasında onaylanan imar planlarında alınan kararlar gereği yapılaşma koşullarının azalması nedeniyle dönüşümü ya gerçekleştirememekte ya da çok düşük oranlarda kalmaktadır.

Bu kapsamda İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.12.2020 tarih 1370 sayılı Meclis Kararı ile afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirebilmek amacıyla, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamındaki Riskli Yapılara ilişkin Mer'i İmar Planlarına Plan Notu İlavesi yapılması hususu karara bağlanmıştır.

Ayrıca; 14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesine (Ek paragraf: 14/2/2020 – 7221/6 md.)“İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenemez.” hükmü eklenmiştir. Bununla birlikte yine aynı kanun değişikliği ile söz konusu kanuna getirilen Geçici 20. Maddede (Ek:14/2/2020-7221/13 md.)“Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” denilmektedir.

Meri plan incelendiğinde; bahse konu uygulama imar planında yer alan ve “T+K” ile gösterilen Ticaret+Konut alanlarında TAKS:0.30, KAKS:1.20 yapılaşma koşulu belirlendiği ancak yükseklik belirtilmediği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; Büyükçekmece İlçesi sınırları dahilinde yer alan Kumburgaz Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan ve halen yürürlükte olan 17.03.1995 onay tarihli 1/1000

Ölçekli Kumburgaz Merkez Mahallesi ve İki Dere Arasının Uygulama İmar Planı yukarıda belirtilen kanun ve hükümler doğrultusunda plan notu tadilatı hazırlanmıştır.

TALEP: 17.03.1995 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Kumburgaz Merkez Mahallesi ve İki Dere Arasının Uygulama İmar Planının Plan Notlarına;

“İlgili İdare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

17.03.1995 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Kumburgaz Merkez Mahallesi ve İki Dere Arasının Uygulama İmar Planı’ndan önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

- a. Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.*
- b. 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.*
- c. Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.*
- d. Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.*
- e. Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz.” hükümlerinin eklendiği görülmüştür.*

Ek olarak; bahse konu uygulama imar planında Ticaret+Konut alanlarında yükseklik belirlenirken planda verilen yükseklik değerleri göz önünde bulundurulmuş olup *“Planda yükseklik belirtilmeyen ticaret+konut alanlarında Yençok=4 Kat olacak şekilde uygulama yapılacaktır.”* plan notu 17.03.1995 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz Merkez Mahallesi ve İki Dere Arası Uygulama İmar Planı Plan Notları Paftasına eklenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, 17.03.1995 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Kumburgaz Merkez Mahallesi ve İki Dere Arasının Uygulama İmar Planı Plan Notları Paftasına İlişkin Plan Tadilatı hususu incelenmiş Müdürlüğünden geldiği şekliyle Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkanı

Savaş BİLİK
İmar Komisyon
Başkan Vekili

Sedat BOSTAN
Üye