



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
- 2017/3-

Tarih:
08/02/2017

KONUNUN ÖZÜ: 17.06.2004 onay tarihli (14.10.2011 tadilat tarihli) 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı'na itirazlar hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.11.2016 tarihli ve 89522-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 05.12.2016 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

İTİRAZ KONULARI:

17.06.2004 onay tarihli (14.10.2011 tadilat tarihli) 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı'na 10 adet itiraz dilekçesi bulunmaktadır.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 82312, 82316 ve 82317 olan dilekçeler ile; söz konusu plan notu tadilatı ile yaşam hakkının kısıtlandığı gerekçesi ile 534 ada 3 ve 5 parsel ,516 ada 5 parsel için teklif edilen planların iptal edilmesi ve bahse konu arazinin doğal dokusu korunarak ve kamu yararı gözetilerek halkın kullanımına açılması talep edilmektedir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 82320 , 82314 , 82318 ,82322, 82288, 83563, 81672 olan dilekçe ile; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3. maddesine, T.C. Anayasası'nın 43. ve 56. maddesine, Kıyı Kanunu'nun 6. ve 8. maddesine istinaden plan değişikliğinin iptal edilmesi talep edilmektedir.

PLAN SÜRECİ:

Büyükçekmece Belediye Meclisi'nin 06.04.2016 tarih ve 60 sayılı Kararı ile uygun görülen UIP-5921,21 Plan İşlem Numaralı 17.06.2004 onay tarihli (14.10.2011 tadilat tarihli) 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı 17.06.2016 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca tadilen onaylanmıştır.

07.04.2016 tarih ve E-2016-25749-2 sayılı yazımız ile söz konusu plan tadilatı aşağıda belirtilen şekilde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir:

- "534 ada 1,2 parsel ve 516 ada 3, 4 parseller TAKS:0.40, KAKS:1.50 yapılanma koşullarında ticaret + konut + turizm alanıdır." plan notundan "516 ada 3, 4 parseller" ibaresi iptal edilmiştir.
- "Avan proje onayı İBB tarafından yapılacaktır." ibaresi iptal edilmiştir.

Ayrıca; 17.06.2004 onay tarihli (14.10.2011 tarihli plan notu tad.) 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı Plan Notuna;

- 516 ada 5 parsel TAKS:0.40, KAKS:1.50 yapılanma koşullarında ticaret + konut + turizm alanıdır.

- Parselin iskan edilebilir inşaat alanlarının %70'ı ticaret + konut alanı, %30'u ise turizm alanı olarak kullanılacaktır.İstenildiği takdirde tamamı turizm alanı yapılabilir.
- Ticaret + konut alanı olarak yapılan kısımlarda açığa çıkan bodrum katlar ve zemin katlar dışındaki katlarda konut amaçlı yapılanmaya gidilebilir.
- Turizm alanı olarak kullanılan kısımlar otel dışında iskan edilemez. Bu alanlarda bağımsız bölümler olarak konut ve ticaret birimleri yapılamaz.
- Turizm tesisi yapılan binalarda birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.
- Turizm alanında binanın sadece otel yapılması koşulu ile iskan edilen 1. ve 2. bodrum emsale dahil değildir.
- Bina yükseklikleri avan projesinde belirlenecektir. " ibareleri eklenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2016 tarih ve 1170 sayılı Meclis Kararı ile plan notlarında "Parselin iskan edilebilir inşaat alanının %60'ı Ticaret + Konut Alanı, %40'ı ise Turizm alanı kullanılacaktır.İstenildiği taktirde tamamı turizm yapılabilir." plan notu düzenlemesiyle söz konusu plan notu tadilatı tadilen uygun görülmüştür.

MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ:

516 ada 3 ve 4 nolu parseller kuruluşundan beri Büyükçekmece Belediyesi'nin mülkiyetindedir. Söz konusu parseller 1979 yılında Bakanlıkça tasdik edilmiş imar planları ile Turizm Alanı ilan edilmiştir. Planda Emsal (İnşaat Alanı) ve kat yüksekliği kısıtlaması bulunmamaktadır. 2000 ve 2004 yıllarında onaylanan imar planlarında yine Turistik Tesis Alanı (Mimari Avan Proje) olarak korunmuştur. (Planda Mimari Avan Proje olarak belirtildiği için Emsal ve kat yüksekliği kısıtlaması bulunmamaktadır.) 2007 yılında Emsal kısıtlamasının olmaması nedeniyle yoğun yapılaşma oluşmaması için Belediyemizin talebi doğrultusunda bahse konu parsellerde Emsal = 3.00 olarak yapılaşma hakkı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin onayı ile kısıtlanmıştır. 2011 yılında Turizm yapılaşmasının dışında kısmen konut kısmen de Ticaret yapılabilmesi için teklif edilen Plan Tadilatı ile Emsal = 1.50 ye düşürülmüş olup ticaret + konut + turizm alanı olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.10.2011 tarihinde söz konusu plan tadilatı onaylanmıştır. Sonuç olarak; kronolojik sıralamaya göre ele alınan plan tadilatları ile bahse konu parsellerin inşaat alanlarında artış söz konusu olmayıp Belediyemizin talebi ile inşaat alanlarında kısıtlamaya gidilmiştir.

17.06.2016 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca tadilen onaylanan 17.06.2004 onay tarihli (14.10.2011 tadilat tarihli) 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı ile meri planda bulunan fonksiyonlarda herhangi bir değişiklik yapılmamış sadece parselin iskan edilebilir inşaat alanının %60'ı Ticaret + Konut Alanı, %40'ı ise Turizm alanı kullanılması şeklinde fonksiyonların inşaat alanlarının %'lik dağılımı değiştirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 17.06.2004 onay tarihli (14.10.2011 tadilat tarihli) 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı'na itirazlar incelenmiş olup; itirazların reddi oybirliğiyle Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkanı

Muharem Aziz ZENGİN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Mustafa AYDIN
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Mir Mehmet ÖZTÜRK
Üye