

	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2021/3 Tarih: 24/03/2021
---	--	--

KONUNUN ÖZÜ: 22.02.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan, 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe **Bahçelievler Etabı** Uygulama İmar Planına Plan ve Proje Müdürlüğünce yapılan itirazın değerlendirilmesi hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 19.02.2021 tarihli ve E.2021-21445-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 01.03.2021 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 03.03.2021, 05.03.2021, 11.03.2021, 15.03.2021, 16.03.2021, 17.03.2021, 18.03.2021, 19.03.2021 ve 24.03.2021 tarihlerinde toplanmıştır.

Dosyasında yapılan incelemede;

PLAN SÜRECİ:

Büyükçekmece ilçe sınırları içerisinde yer alan ve Bahçelievler Mahallesi'nin 282,42 hektarlık kısmı üzerinde; farklı özelliklerde bütünlük arz etmeyen planların bulunması, onay tarihlerinden itibaren yapılmış olan fazla sayıda plan tadilatlarının mevcut olması, bölgede yeni nazım imar planının onaylanması ve daha yaşanabilir bir çevreye altlık oluşturmak adına 1/5000 ölçekli nazım imar planının ana kararları ve ilkeleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli planlama çalışması yapılması gerekliliğini doğmuştur. Bu doğrultuda söz konusu alanda, donatı alanları ile kendine yetebilen, bölgenin gelişim potansiyelleri doğrultusunda, gerekli ulaşım ve altyapının kurularak alanın çevre yerleşmelere de hizmet verebilen ve yılın tüm aylarında yaşanılan bir yerleşim olması hedeflenerek Büyükçekmece Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce yeni plan hazırlanarak Büyükçekmece Belediye Meclisi'ne iletilmiştir. Büyükçekmece Belediye Meclisi'nin 07.06.2018 tarih ve 73 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Bahçelievler Etabı Uygulama İmar Planı gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli plan 13.02.2020 tarih ve 258 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanarak “....teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öncesinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarına göre emsal değerlerinin ve kat yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi ayrıca meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının da bu yönde düzenlemeler yapılarak meclis onayına sunulması...” şeklinde karar alınmıştır. Söz konusu meclis kararı ile 1/1000 ölçekli planda düzenlemeler yapılarak 30.10.2020 tarih ve 91442078-310.01.02/2020/BN:2298-BN:4861 İBB No:178657 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile askı işlemleri için tarafımıza gönderilmiştir.

22.02.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan, 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Bahçelievler Etabı Uygulama İmar Planı 25.12.2020 – 25.01.2021 tarihleri arasında askıya asılmıştır.

İTİRAZ KONULARI:

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından 25.01.2021 tarih ve E.2021-9607-1 sayılı yazı ile tespit edilerek belirlenen itiraza konu hususlar aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir;

1. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesi'nde "*Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.*" hükmü yer almaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nin k bendinde de "*Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı*" şeklinde tanımlanmıştır.

İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtildiği üzere uygulama imar planları, nazım imar planlarına uygun olarak yapılması gereken planlardır. 17.06.2016 onaylı 1/5000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Revizyon Nazım İmar Planı Bahçelievler Etabı'na uygun olarak Belediyemiz tarafından 1/1000 ölçekli plan çalışmaları yapılmış ve onay işlemleri için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir.

Ancak söz konusu 1/1000 ölçekli plan ilgi (a) Meclis Kararı ile tadilen onaylanarak "*....teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öncesinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarına göre emsal değerlerinin ve kat yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi ayrıca meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının da bu yönde düzenlemeler yapılarak meclis onayına sunulması...*" şeklinde karar alınmıştır. Söz konusu meclis kararı ile 1/1000 ölçekli planda düzenlemeler yapılarak askı işlemleri için tarafımıza gönderilmiştir.

Meri 1/5000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanmasına rağmen tadilen onaylanan 1/1000 ölçekli plana göre 1/5000 ölçekli planın değiştirilmesi, ilgili kanun ve yönetmeliklerde belirtilen plan hiyerarşisine aykırı bir durumdur. Bu doğrultuda Belediyemiz tarafından askıya asılan 1/1000 ölçekli planın uygulanması mümkün değildir. Plan hiyerarşisinin aksine ilgi (a) Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda hazırlanması gereken 1/5000 ölçekli plan henüz İstanbul Büyükşehir Belediyesinde hazırlanıp onaylanmamıştır. Askı sonrasında itiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi aşamasında meclisimiz tarafından itiraza konu alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planı uygunluğunun kontrol edilmesi gerekmektedir. Ancak uygunluğu kontrol edilecek olan askıdaki planın üst ölçekli planı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

2. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde Uygulama İmar Planı "...plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" şeklinde tanımlanmıştır. Ancak söz konusu uygulama imar planına ait plan raporunda gerekli düzenlemelerin yapılmadığı, tüm hesaplara altlık teşkil eden plan nüfusunun dahi meri 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun hazırlanan teklif 1/1000 ölçekli plandaki şeklinde bırakılmıştır.
3. Teklif plan öncesi yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında brüt parsel alanından inşaat alanı hesabına göre imar hakkı olan bölgeler için, tadilen onaylanan askıdaki planda bir hüküm eklenmemiş olup net parsel üzerinden inşaat alanı hesabı yapılacağı düşünüldüğünde, teklif plan öncesi yürürlükte olan plan doğrultusunda emsal değerlerine ilişkin yapılan değişikliklerle birlikte, imar hakkı düşüşlerine sebebiyet vererek mülkiyet sahipleri adına mağduriyet yaratmaktadır.
4. İlgi (a) Meclis Kararı gereği tadil edilen plan paftaları incelendiğinde; söz konusu meclis kararında "*Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öncesinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarına göre emsal değerlerinin ve kat yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi...*" denilmesine rağmen emsal değerleri ve kat yükseklikleri dışında bazı fonksiyonlarda da değişikliğe gidildiği tespit edilmiştir. Örneğin 2444 ve 2606 parsel sayılı taşınmazlara "park alanı" fonksiyonunun eklenmesi (bu durumda 2444 parsel mahreçsiz bırakılmıştır), 444 ada 3 parselin fonksiyonunun "Özel Eğitim Alanı"ndan "İlkokul Alanı"na dönüştürülmesi ilgi (a) meclis kararına aykırıdır.
5. Teklif plan öncesi yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre tadil işlemi yapılırken bahse konu planlama alanında parçacıl plan ve plan tadilatları bulunduğu bazı plan tadilatlarının planlara işlenmediği ve bahse konu meclis kararı doğrultusunda yapılan değişikliklerin meriyetteki durumu karşılamadığı, çok fazla sayıda tadilat ve mühür bulunduğundan uygulamaya esas teşkil edebilecek şekilde anlaşılır olmadığı, muhtelif adalarda emsal değerlerinin işlenmesinin atlandığı, söz konusu plan paftalarının yapılacak olan olası bir plan tadilatında altlık olarak kullanıldığında eski ve yeni yapılaşma koşullarının okunmasının mümkün olmadığı tespit edilmiştir.

Örneğin;

- teklif plan öncesi yürürlükte olan planda BL simgesiyle gösterilen blok nizam yapılaşması olan alanlarda kısmen blok kitleleri mevcuttur. Askıdaki planlarda blok kitleleri işlenmemiş olup tadil edilen emsal değerleri ile yapılacak olan inşaat alanları blok kitlelerinin inşaat alanlarından düşük kalmaktadır. Ayrıca blok kitleleri işlenmemiş blok nizam imarlı bölgelerde ise İstanbul İmar Yönetmeliğine göre Taks:0.40'a kadar oturma hakkı olduğundan yine tadilatlı paftalardaki emsal değerleri bu oturma hakkının altında kalmaktadır. Dolayısıyla müktesap hak göz önünde bulundurulduğunda imar hakkı düşüşleri mülkiyet sahipleri adına mağduriyet yaratmaktadır.
- bazı yapı adalarında tadilatlı paftalarda yükseklik değerleri teklif plan öncesi yürürlükte olan plana göre düzeltilmemiş olup daha düşük verilmiştir.
- teklif plan öncesi yürürlükte olan planda yapılaşma şartları bulunmayan bazı yapı adalarına (155, 364, 361, 367, 375... adalar) tadilen onaylanan planlarda imar hakkı belirlenmiş olup neye istinaden bu değerlerin verildiği anlaşılamamıştır.

6. Muhtelif yapı adalarında öneri plan şartları iptal edilmiş olup sadece emsal değeri verilerek bırakılmış ve herhangi bir yükseklik kısıtlaması belirtilmemiştir. Ancak 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 eklenmiş olup plan bu haliyle mevzuata uygun olarak tadil edilmemiş olup yapı yüksekliği yada kat adedi belirtilmelidir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca 13.02.2020 tarih ve 258 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen ve 22.02.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe **Bahçelievler Etabı** Uygulama İmar Planı'na Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından yapılan itirazlar incelenmiş olup;

Plan genelinde askı planından önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre brüt alan üzerinden inşaat alanı hesaplanan bölgelerde (E5 Karayolu Güneyi) Emsal:0.40 olan konut alanlarının Emsal:0.60 olacak şekilde, Emsal:0.60 olan konut alanlarının Emsal:0.75 olacak şekilde düzenlenmesi,

Plan genelinde ayırık nizam olan Konut+Ticaret alanlarının askı planda Emsal:1.00 olarak belirlenen yapı adaları hariç, Emsal:0.80, 4 kat olarak ve blok nizam olan Konut+Ticaret alanlarının 4 kat olarak bilgi paftasında gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

E5 kuzeyinde bulunan 397, 398, 399, 401 ve 402 adaların, askı planı öncesinde 25.12.2003 tarih ve 2003/5-4 sayılı Meclis Kararına istinaden yapılaşma koşullarının Emsal:0.20'den Emsal:0.40'a çıkartıldığı tespit edildiğinden söz konusu yapı adalarının Emsal:0.40 olarak düzenlenmesi,

E5 kuzeyinde bulunan planda yükseklikleri belirtilmemiş 360, 361, 367, 373, 374, 375 adalar ve 372 ada 8-9-10 parsellere bilgi paftasında gösterildiği şekliyle yükseklik belirlenmesi,

E5 kuzeyinde bulunan 444 ada 3 parsel sayılı taşınmaz askı planı öncesinde 17.12.2010 tarih ve 2809 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararına istinaden Özel Eğitim Alanı olarak planlandığından bilgi paftasında 17 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

Plan notlarındaki transfer alanları ile ilgili plan notu anlaşılır olmadığından “Tamamı donatı alanında kalan parsellerde parselin tamamının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsal hesabı brüt parselin %60'ı üzerinden hesaplanarak, planlama alanı içerisindeki konut alanı fonksiyonunda kalan herhangi bir parselde yapılaşma hakkı kullanılabilir. Tamamı donatıda kalan transfer edilecek parsellerin imar hakkı, kendi çevresindeki parsellerin emsal değerleri ortalaması kadar hesaplanacaktır.” Bu durumda toplam inşaat alanı hakkı, imar transferini alan parselin meri plan koşullarıyla getirilen inşaat alanının %50'sinden fazla arttırılamaz, emsal transferine konu olup inşaat haklarını kullanamayan parsellerde transfer edildiği yerde +1 kat ilave edilir. Ayrıca parsel cephesi, derinliği ve büyüklüğü açısından yapılaşamayan parseller ile kıyı kenar çizgisinin yaklaşma sınırı sebebiyle yapılaşamayan parsellerde parsel tamamının kamuya bedelsiz terk edilmesi durumunda yukarıda açıklanan transfer haklarından faydalanır.” olarak bilgi paftasında 18 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle yeniden düzenlenmesi,

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı kararına istinaden plan notlarına;

“İlgili İdare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince 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; 22.02.2020 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece İlçesi Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı: Bahçelievler Etabı’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.”

hükmünün bilgi paftasında 19 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle eklenmesi,

Plan genelinde askı planından önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre blok nizam yapılaşma hakkı olan yerlerin blok nizam olarak düzenlenmesine ve uygulamaya kolaylık sağlaması açısından plan notlarına “Blok nizam parsellerde, bahçe mesafelerini ve istikameti belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Mevcut yapıların ruhsat aldığı tarihteki müktesep hakları korunacaktır.” hükmünün bilgi paftasında 20 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

Komisyon üyelerinden Sedat BOSTAN’ın “İstanbul Büyükşehir Belediyesinin; 21.11.2018 tarih ve 201 sayılı ve 13.02.2020 tarih ve 108 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarında belirtilen ‘Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre emsal değerlerinin ve kat yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi ayrıca meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında da bu yönde düzenlemeler yapılarak meclis onayına sunulması’ yönündeki kararlara muhalefet edildiği, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı bir şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılması gereken değişikliklerin yapılmayarak 1/1000 ölçekli imar planı ve plan notları ile emsal artışı, kat artışı ve fonksiyon değişikliği yapıldığı, Bahçelievler Mahallesinin sayfiye bölgesi ve 750 m²’den küçük parsellerin tüm parsellere oranı %78 olması nedeniyle bölgede ayrık nizam yapılaşma dokusu hakim iken blok nizam kararı ile mevcut doku bozulmaktadır. Parsellerin küçük olması nedeniyle teknik olarak otopark yapılamayacağından sokakların araba işgali altında olacağı gerçeği ile tüm bu yapılan değişikliklerin belli bir gruba, zümreye yapıldığı açıkça belli olan İmar Komisyon Raporuna katılmadığımı, küçük parsellerde parsel bazlı artışlar yapmadan ada bütününde yapılacak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması yönündeki çalışmalara destek vereceğimizi belirtmek istiyorum” şeklindeki muhalefet şerhi koymak suretiyle (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Savaş BİLİK
İmar Komisyon
Başkanı

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkan Vekili

Sedat BOSTAN
Üye