

	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2021/5 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 yapılan itirazların 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 yaşanan bir yerleşim olması hedeflenerek Büyükçekmece Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğüne 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 Belediye 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 Belediye 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:

1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Bahçelievler Etabı Uygulama İmar Planına “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer alan : (Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt Tarihi /Kayıt no:

SIRA NO	DİLEKÇE TARİHİ/NOSU
1	28.12.2020 / 139502
2	05.01.2021 / 1080
3	05.01.2021 / 1079
4	05.01.2021 / 1082
5	05.01.2021 / 1310
6	05.01.2021 / 1319
7	30.12.2020 / 140658
8	31.12.2020 / 141055
9	29.12.2020 / 140235
10	28.12.2020 / 139500
11	12.01.2021 / 4344
12	12.01.2021 / 4340
13	14.01.2021 / 5232
14	19.01.2021 / 7089
15	20.01.2021 / 7626
16	21.01.2021 / 8300
17	21.01.2021 / 8298
18	21.01.2021 / 8303
19	21.01.2021 / 8285
20	21.01.2021 / 8204
21	21.01.2021 / 8292
22	22.01.2021 / 8671
23	22.01.2021 / 8749
24	22.01.2021 / 8552
25	22.01.2021 / 8614
26	22.01.2021 / 8601
27	22.01.2021 / 8745
28	22.01.2021 / 8741
29	22.01.2021 / 8737
30	22.01.2021 / 8733
31	22.01.2021 / 8727
32	22.01.2021 / 8710
33	25.01.2021 / 9867
34	22.01.2021 / 8625
35	22.01.2021 / 8622
36	22.01.2021 / 8630
37	21.01.2021 / 8238
38	21.01.2021 / 8233
39	21.01.2021 / 8197
40	21.01.2021 / 8175
41	22.01.2021 / 8633
42	22.01.2021 / 8476
43	19.01.2021 / 7201
44	19.01.2021 / 7005
45	06.01.2021 / 1696

46	11.01.2021 / 3613
47	11.01.2021 / 3577
48	14.01.2021 / 5283
49	21.01.2021 / 8168
50	21.01.2021 / 8267
51	19.01.2021 / 6802
52	19.01.2021 / 6790
53	19.01.2021 / 6798
54	19.01.2021 / 7173
55	19.01.2021 / 6886
56	19.01.2021 / 7058
57	19.01.2021 / 7068
58	18.01.2021 / 6265
59	07.01.2021 / 2138
60	11.01.2021 / 3513
61	06.01.2021 / 1863
62	06.01.2021 / 1860
63	07.01.2021 / 2154
64	07.01.2021 / 2248
65	07.01.2021 / 2142
66	12.01.2021 / 4157
67	12.01.2021 / 4114
68	13.01.2021 / 4818
69	13.01.2021 / 4886
70	12.01.2021 / 4152
71	12.01.2021 / 4412
72	22.01.2021 / 8498
73	22.01.2021 / 8492
74	22.01.2021 / 8454
75	22.01.2021 / 8438
76	22.01.2021 / 8409
77	22.01.2021 / 8423
78	22.01.2021 / 8808
79	22.01.2021 / 8496
80	22.01.2021 / 8823
81	22.01.2021 / 8534
82	22.01.2021 / 8650
83	22.01.2021 / 8527
84	22.01.2021 / 8405
85	22.01.2021 / 8483
86	22.01.2021 / 8488
87	25.01.2021 / 9710
88	25.01.2021 / 9715
89	25.01.2021 / 9718
90	25.01.2021 / 9558
91	25.01.2021 / 9562
92	25.01.2021 / 9902
93	25.01.2021 / 9826
94	25.01.2021 / 9823
95	25.01.2021 / 9778
96	25.01.2021 / 9749

97	25.01.2021 / 9752
98	25.01.2021 / 9751
99	25.01.2021 / 9759
100	25.01.2021 / 9762
101	25.01.2021 / 9774
102	25.01.2021 / 9757
103	25.01.2021 / 9761
104	25.01.2021 / 9766
105	25.01.2021 / 9800
106	25.01.2021 / 9824
107	25.01.2021 / 9857
108	25.01.2021 / 9842
109	25.01.2021 / 9837
110	25.01.2021 / 9835
111	25.01.2021 / 9832
112	25.01.2021 / 9899
113	25.01.2021 / 9897
114	25.01.2021 / 9894
115	25.01.2021 / 9890
116	25.01.2021 / 9888
117	25.01.2021 / 9885
118	25.01.2021 / 9833
119	25.01.2021 / 9861
120	25.01.2021 / 9852
121	25.01.2021 / 9911
122	25.01.2021 / 9910
123	25.01.2021 / 9912
124	25.01.2021 / 9914
125	25.01.2021 / 9913
126	25.01.2021 / 9923
127	25.01.2021 / 9925
128	25.01.2021 / 9924
129	25.01.2021 / 9931
130	25.01.2021 / 9919
131	25.01.2021 / 9918
132	25.01.2021 / 9915
133	25.01.2021 / 9940
134	25.01.2021 / 9936
135	25.01.2021 / 9937
136	25.01.2021 / 9939
137	25.01.2021 / 9935
138	25.01.2021 / 9934
139	25.01.2021 / 9933
140	25.01.2021 / 9932
141	25.01.2021 / 9927
142	25.01.2021 / 9926
143	25.01.2021 / 9956
144	25.01.2021 / 9920
145	25.01.2021 / 9941
146	25.01.2021 / 9921
147	25.01.2021 / 9922

148	25.01.2021 / 9904
149	25.01.2021 / 9901
150	25.01.2021 / 9840
151	25.01.2021 / 9830
152	25.01.2021 / 9871
153	25.01.2021 / 9880
154	25.01.2021 / 9882
155	25.01.2021 / 9884
156	25.01.2021 / 9886
157	25.01.2021 / 9896
158	25.01.2021 / 9898
159	25.01.2021 / 9834
160	25.01.2021 / 9836
161	25.01.2021 / 9839
162	25.01.2021 / 9547
163	25.01.2021 / 9561
164	25.01.2021 / 9559
165	25.01.2021 / 9554
166	25.01.2021 / 9551
167	25.01.2021 / 9436
168	25.01.2021 / 9451
169	25.01.2021 / 9461
170	25.01.2021 / 9470
171	25.01.2021 / 9416
172	25.01.2021 / 9420
173	25.01.2021 / 9426
174	25.01.2021 / 9431
175	25.01.2021 / 9412
176	25.01.2021 / 9413
177	25.01.2021 / 9440
178	25.01.2021 / 9442
179	25.01.2021 / 9445
180	25.01.2021 / 9449
181	25.01.2021 / 9489
182	25.01.2021 / 9497
183	25.01.2021 / 9557
184	25.01.2021 / 9553
185	25.01.2021 / 9548
186	25.01.2021 / 9504
187	25.01.2021 / 9519
188	25.01.2021 / 9503
189	25.01.2021 / 9512
190	25.01.2021 / 9720
191	25.01.2021 / 9723
192	25.01.2021 / 9729
193	25.01.2021 / 9737
194	25.01.2021 / 9705
195	25.01.2021 / 9742
196	25.01.2021 / 9746
197	25.01.2021 / 9708
198	25.01.2021 / 9721
199	25.01.2021 / 9606
200	25.01.2021 / 9635
201	25.01.2021 / 9677
202	25.01.2021 / 9664
203	25.01.2021 / 9649

204	25.01.2021 / 9637
205	25.01.2021 / 9633
206	25.01.2021 / 9639
207	25.01.2021 / 9643
208	25.01.2021 / 9646
209	25.01.2021 / 9618
210	25.01.2021 / 9616
211	25.01.2021 / 9613
212	25.01.2021 / 9611
213	25.01.2021 / 9409
214	25.01.2021 / 9430
215	25.01.2021 / 9429
216	25.01.2021 / 9463
217	25.01.2021 / 9471
218	25.01.2021 / 9474
219	25.01.2021 / 9174
220	25.01.2021 / 9250
221	22.01.2021 / 8377
222	22.01.2021 / 8375
223	22.01.2021 / 8374
224	25.01.2021 / 9698
225	25.01.2021 / 9278
226	25.01.2021 / 9252
227	25.01.2021 / 9259
228	25.01.2021 / 9245
229	25.01.2021 / 9324
230	İSKİ İTİRAZI 05.01.2021 TARİH VE E.20210002731 SAYILI İSKİ PLANLAMA VE YATIRIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI
231	25.01.2021 / 9369
232	25.01.2021 / 9371
233	25.01.2021 / 9617

sayılı dilekçeler mevcut olup toplamda 233 adettir.

İtiraz konuları hususunda ayrıntılı bilgilere Komisyon Raporu eki “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer verilmiştir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **2, 3, 4, 9, 10, 13, 19, 20, 23, 24, 26, 28, 30, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 48, 49, 51, 53, 56, 57, 61, 62, 65, 66, 67, 68, 69, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 100, 120, 162, 165, 166, 169, 183, 187, 198, 200, 204, 206, 216, 226, 231, 232, 233** sıra nolu itirazlar ile 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile kazanılmış yapılaşma haklarının düşürülmesine, askı planı öncesindeki meri 1/1000 ölçekli plan şartlarının yeni plan ile düşürülmesine, 07.06.2018 tarih ve 73 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülen ve gereği için İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilen tadilatsız haline dönülmesine ve yapılaşmaya ilişkin kat artışı yapılması gerektiği hususlarında itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **1, 7, 8, 11, 12, 21, 22, 25, 27, 31, 34, 36, 43, 52, 54, 74, 90, 91, 99, 107, 152, 153, 168, 175, 176, 181,184, 185, 188, 213,218, 219, 229** sıra nolu itirazlar ile 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile kazanılmış yapılaşma haklarının düşürülmesine, askı planı öncesindeki meri 1/1000 ölçekli plan şartlarının yeni plan ile düşürülmesine, 07.06.2018 tarih ve 73 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülen ve gereği için İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilen tadilatsız haline dönülmesine ve yapılaşmaya ilişkin kat artışı yapılması gerektiği hususları ile brüt alandan yapılaşma hakkının bu plan ile nete dönmesi hususlarında itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **5, 6, 55, 70, 71, 143, 227** sıra nolu itirazlar ile 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile kazanılmış yapılaşma haklarının düşürülmesine, askı planı öncesindeki meri 1/1000 ölçekli plan şartlarının yeni plan ile düşürülmesine, 07.06.2018 tarih ve 73 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülen ve gereği için İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilen tadilatsız haline dönülmesine ve yapılaşmaya ilişkin kat artışı yapılması gerektiği hususları ile brüt alandan yapılaşma hakkının bu plan ile nete dönmesi hususları ile yola ve yoldan terk edilecek alanlara itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **33, 80, 101** sıra nolu itirazlar ile 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile kazanılmış yapılaşma haklarının düşürülmesine, askı planı öncesindeki meri 1/1000 ölçekli plan şartlarının yeni plan ile düşürülmesine, 07.06.2018 tarih ve 73 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülen ve gereği için İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilen tadilatsız haline dönülmesine ve yapılaşmaya ilişkin kat artışı yapılması gerektiği hususları ile brüt alandan yapılaşma hakkının bu plan ile nete dönmesi hususları ile yola ve park alanlarına itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **224** sıra nolu itiraz ile 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile kazanılmış yapılaşma haklarının düşürülmesine, askı planı öncesindeki meri 1/1000 ölçekli plan şartlarının yeni plan ile düşürülmesine, 07.06.2018 tarih ve 73 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülen ve gereği için İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilen tadilatsız haline dönülmesine ve yapılaşmaya ilişkin kat artışı yapılması gerektiği hususları ile brüt alandan yapılaşma hakkının bu plan ile nete dönmesi hususları ile cami alanına itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **14, 15, 16, 17, 18, 32, 50, 58, 63, 105, 150, 167, 170, 172, 173, 174, 177, 178, 179, 180, 182, 186, 199, 205, 214, 215, 220, 221, 222, 223,** sıra nolu itirazlar ile 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile kazanılmış yapılaşma haklarının düşürülmesine, askı planı öncesindeki meri 1/1000 ölçekli plan şartlarının yeni plan ile düşürülmesine, 07.06.2018 tarih ve 73 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülen ve gereği için İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilen tadilatsız haline dönülmesine

ve yapılaşmaya ilişkin kat artışı yapılması gerektiği hususları ile yola ve yoldan terk edilecek alanlara itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **225** sıra nolu itiraz ile 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile kazanılmış yapılaşma haklarının düşürülmesine, askı planı öncesindeki meri 1/1000 ölçekli plan şartlarının yeni plan ile düşürülmesine, 07.06.2018 tarih ve 73 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülen ve gereği için İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilen tadilatsız haline dönülmesine ve yapılaşmaya ilişkin kat artışı yapılması gerektiği hususları ile cami alanına itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **47, 59, 60, 98, 161, 171, 189, 197, 217** sıra nolu itirazlar ile 22.02.2020 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesince tadilen onaylanan itiraza konu planda yola ve yoldan terk edilecek alanlara itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **209, 210, 211** sıra nolu itirazlar ile 22.02.2020 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesince tadilen onaylanan itiraza konu planda yola ve yoldan terk edilecek alanlara, park alanına itiraz edilmekte ve plan iptali istenmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **207, 208, 228** sıra nolu itirazlar ile 22.02.2020 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesince tadilen onaylanan itiraza konu planda yola ve yoldan terk edilecek alanlara, park alanına itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **202** sıra nolu itiraz ile 22.02.2020 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesince tadilen onaylanan itiraza konu planda yola ve cami alanına itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **203** sıra nolu itiraz ile 22.02.2020 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesince tadilen onaylanan itiraza konu planda park alanına itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **87, 88, 89, 96, 97, 102, 103, 104, 190, 191, 192, 193, 195, 196** sıra nolu itirazlar ile 22.02.2020 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesince tadilen onaylanan itiraza konu planda cami alanına itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **29, 64, 92, 93, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 148, 149, 151, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 163, 164** sıra nolu itirazlar ile 22.02.2020 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesince tadilen onaylanan itiraza konu planda site içerisinde geçen yollara itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **94, 95, 106, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 144, 145, 146, 147, 194, 201, 212** sıra nolu itirazlar ile 22.02.2020 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesince tadilen onaylanan itiraza konu planda, 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyı kenar çizgisinden itibaren ayrılan yeşil alandan bahisle yine aynı kanunun bir diğer maddesine istinaden 1992 yılından önce onaylanmış planlara göre kazanılmış hakların korunması gerektiği belirtilerek imar planının iptali talep edilmiştir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **230** sıra nolu İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 05/01/2021 tarih ve 11255029-310.01-E.20210002731 sayılı itiraz yazısı ile;

- Mevcut içmesuyu ve atıksu şebeke hatlarının imar yolu olarak planlaması gerektiğinden imar planında Güzelkent sitesinin bulunduğu yerin tek yapı adası olarak görünmesinin sorun olduğu,

- E5 karayolu boyunca devam eden 2000 MBB atıksu tünel hattının plana işlendiği ancak 1800 mm çaplı Kumburgaz Branşman Tüneli ile Mandıra Deresi Branşman Tünelinin plana işlenmediği, bu hatların da işlenmesi gerektiği,
- Mandıra Deresi taşkın risk haritasının henüz çalışma aşamasında olduğu, bu yüzden planda dere işletme bandına komşu parsellerin taşkın önlemleri alan olduğu ve plan notlarına mandıra deresine komşu parsellerin taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığına dair hüküm eklenmesi, hususlarında düzenlemeler talep edilmiştir.

PLANDAKİ DURUMU:

İtirazlara konu olan parsellerin; 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı durumu, eski 1/1000 ölçekli uygulama imar planı durumu, 07.06.2018 tarih ve 73 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun görülen plan durumu ve 22.02.2020 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesince tadilen onaylanan itiraza konu plan durumuna ilişkin bilgiler "İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda yer almıştır.

MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ:

1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Bahçelievler Etabı Uygulama İmar Planına yapılan itirazlara ilişkin Plan Proje Müdürlüğü teknik ekibi tarafından yapılan değerlendirmeler aşağıdaki gibidir;

1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılırken mevcut yapılaşma, meri plan kararları ve nazım imar planı ilke ve esasları göz önünde bulundurularak bölgenin gelişim potansiyelleri doğrultusunda gerekli ulaşım ve altyapı kurgusu sağlanmış plan nüfusunun gerektirdiği kent yaşamının daha nitelikli olmasına yönelik park alanları, kentsel, sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanları ayrılmıştır.

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 hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gereği için gönderilmiştir.

Ancak söz konusu 1/1000 ölçekli plan 13.02.2020 tarih ve 258 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye 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. 1/5000 ölçekli plan ile verilen emsal ve kat yükseklikleri, bu plana plan hiyerarşisi gereği uygun olarak yapılan teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onaylanması aşamasında söz konusu meclis kararı ile düşürülmüştür.

Ayrıca 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.

Aynı zamanda, 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.

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 yapılan itirazlar incelenmiş olup;

İtiraz değerlendirme tablosunda **16, 17, 18, 32, 50, 105, 150, 167, 170, 172, 173, 174, 177, 178, 179, 180, 182, 186, 199, 214, 215, 221, 222, 223** sıra nolu itirazlar doğrultusunda itiraza konu parsellerin arasından geçen 7 metrelik imar yolunun bilgi paftasında 1 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle iptal edilmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **228** sıra nolu itiraz doğrultusunda 13.02.2020 tarih ve 258 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına aykırı olarak ilave park alanı fonksiyonu getirildiği görüldüğünden park alanının bilgi paftasında 2 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle iptal edilmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **220** sıra nolu itiraz doğrultusunda parselin batısından geçen 12 metrelik imar yolunun bilgi paftasında 3 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **63** sıra nolu itiraz doğrultusunda parselin güneyinden geçen 15 metrelik imar yolunun bilgi paftasında 4 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **59** sıra nolu itiraz doğrultusunda parselin üzerinden geçen 20 metrelik imar yolunun bilgi paftasında 5 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **47, 60, 71, 101, 205** sıra nolu itirazlar doğrultusunda parsellerin üzerinden geçen 12 metrelik imar yolunun bilgi paftasında 6 ve 7 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **87, 88, 89, 96, 97, 102, 103, 104, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 202, 224** sıra nolu itirazlar doğrultusunda cami alanının iptal edilerek hâlihazır durumda spor alanı olarak kullanılan alanın spor alanı olarak bilgi paftasında 8 ve 9 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **227** sıra nolu itiraz doğrultusunda itiraza konu alanın bilgi paftasında 10 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **33** sıra nolu itiraz doğrultusunda park alanının iptaline ayrıca askı planı öncesi yürürlükte olan 04.04.1991 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 599 ve 600 parseller üzerinde bulunan donatı alanının yüzölçümü aynı olacak şekilde plana Belediye Hizmet Alanı olarak bilgi paftasında 11 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **80** sıra nolu itiraz doğrultusunda 13.02.2020 tarih ve 258 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına aykırı olarak ilave park alanı fonksiyonu getirildiği görüldüğünden ve parselin bu şekliyle imar yoluna cephesi olmadığı görüldüğünden park alanının bilgi paftasında 12 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **225** sıra nolu itiraz doğrultusunda 657 parselin E5 karayoluna cepheli kısmında 2000 m²'lik alanın cami alanı olarak bilgi paftasında 13 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **5, 6, 58** sıra nolu itirazlar doğrultusunda itiraz konu alanın bilgi paftasında 14 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **98, 171, 209, 210, 211** sıra nolu itirazlar doğrultusunda itiraz konu alanın bilgi paftasında 15 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **230** sıra nolu itirazın, bilgi paftasında 16 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 05.01.2021 tarih ve 11255029-310.01-E.20210002731 sayılı yazısı ekinde kurumumuza gönderilen sayısal datadaki E5 karayolu boyunca devam eden 2000 MBB atıksu tünel hattının kuzeye kaydırılmış olduğu görüldüğünden plandaki hattın düzeltilmesi, 1800 mm çaplı Kumburgaz Branşman Tüneli ile Mandıra Deresi Branşman Tünelinin plana işlenmesi, plan notlarına “Mandıra Deresine komşu parseller taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmakta olup ilgili imar yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.” hükmünün eklenmesi,

İtiraz değerlendirme tablosunda **1, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 21, 22, 25, 27, 31, 33, 34, 36, 43, 52, 54, 55, 70, 71, 74, 80, 90, 91, 99, 101, 107, 143, 152, 153, 168, 175, 176, 181, 184, 185, 188, 213, 218, 219, 224, 227, 229** sıra nolu itirazlar doğrultusunda, askı plan öncesi yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında brüt parsel alanından inşaat alanı hesabına göre imar hakkı olan bölgeler için müktesep hakları korunacak şekilde yapılan talepler 24.03.2021 tarih ve 2021/3 sayılı İmar Komisyon Raporu ile alınan karar doğrultusunda değerlendirilmiş olup mağduriyetleri giderildiğinden bu husustaki itirazların reddi,

Yukarıda bahsi geçen hususlar dışındaki tüm itirazların reddi,

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 Mahallesi’nin 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