

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/10 Tarih: 04/07/2022
---	--	--

KONUNUN ÖZÜ: 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı Plan Notlarına ilişkin olarak 20.02.2022 tarihinde onaylanan plan değişikliğine yapılan itiraz hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.04.2022 tarihli ve 2022-35724-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 04.07.2022 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

PLAN NOTU TADİLATININ EVVELİYATI:

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 yapılınca 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. Bu doğrultuda 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama imar planı plan notları paftasına;

- Kamuya ait taşınmazlar hariç avan projeye göre uygulama yapılacak olan;
 - Havza içerisinde yapılacak ticaret alanlarında Hmax: 4 kattır.
 - Havza dışında yapılacak ticaret alanlarında Hmax: 5 kattır.
 - Akaryakıt ve servis istasyonu alanlarında Hmax: 2 kattır.
 - Özel Sağlık, Özel Eğitim ve Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanlarında Hmax: 4 kattır.

• Havza dışındaki Konut, Ticaret+Konut alanlarında Hmax:15 kattır. ibarelerinin eklenerek; Yine anılan kanun kapsamında; “Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planında Orta ve Uzun Mesafeli Koruma Alanındaki konut fonksiyonlu alanlarda, uygulamaya esas fonksiyon alanlarının belirlendiği avan projenin Büyükçekmece Belediyesi’nce onaylanması koşulu ile h:serbest olacak şekilde kısmen veya tamamen “Ticaret Alanı” olarak uygulama yapılabilir. Bu alanlarda 25.05.2006 tarihli İSKİ Yönetmeliğinin 6. maddesi (b) bendi doğrultusunda KAKS: 0.20 olarak verilecektir.” cümlesindeki “**h:serbest**” ibaresinin iptal edilmiştir.

Bahse konu plan notu değişikliği gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiş İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.02.2022 tarihli ve 232 sayılı kararıyla; ‘*Büyükçekmece İlçesi, 13.06.2003 tt’li Büyükçekmece Göl Havzası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği incelenmiş olup; Teklif plan notu “Kamuya ait taşınmazlar hariç avan projeye göre uygulama yapılacak olan” ifadesinin “Planda kamu kullanımına ait taşınmazlar*

hariç planda yükseklik belirtilmeyip uygulama yapılacak olan” şeklinde düzenlenmesi ile, Ayrıca plan notlarına “Planda yükseklik belirtilmemiş kamu kullanımına ayrılmış olan donatı alanlarında Yençok:5 kattır. Dini Tesis alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.” ifadesinin ve “Blok Nizam Yapı düzeni olan alanlarda meri imar planındaki Kat adetleri geçerlidir.” ifadesinin eklenmesi ile’ şeklinde tadilen uygun görülmüş, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 20.02.2022 tarihinde onanarak askı işlemleri için tarafımıza gönderilmiştir.

Belediyemizce söz konusu plan notu değişikliği 28.04.2022 – 27.05.2022 tarihleri arasında askıya asılmış olup askı süresi içerisinde 1 adet itiraz dilekçesi Belediyemiz kayıtlarımıza girmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

Belediyemiz kayıtlarına 27.05.2022 tarih ve 46984 sayılı kayıt numarası ile Halil Ziya ULUBAŞ tarafından verilen itiraz dilekçesinde; 19 Mayıs Mahallesi 489 ada 23 parsel sayılı taşınmazın, 408 ada 6 parsel sayılı taşınmaz gibi imar planı fonksiyonunun ticaret alanı olarak imar planlarında işli olmadığı ve ticaret alanlarında H:serbest ibaresinin iptal edilerek yerine 4 kat belirlemesinin uygun olmadığı hususlarında itiraz edilmektedir.

- Yapılan incelemede itiraza konu parselin 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı kapsamında Büyükçekmece Göl Havzası Orta Mesafeli Koruma Alanında Konut Alanı fonksiyonunda kaldığı, plan notlarına 29.08.2008 tarihinde *“Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planında Orta ve Uzun Mesafeli Koruma Alanındaki konut fonksiyonlu alanlarda, uygulamaya esas fonksiyon alanlarının belirlendiği avan projenin Büyükçekmece Belediyesi’nce onaylanması koşulu ile h: serbest olacak şekilde kısmen veya tamamen “Ticaret Alanı” olarak uygulama yapılabilir. Bu alanlarda 25.05.2006 tarihli İSKİ Yönetmeliğinin 6. maddesi (b) bendi doğrultusunda KAKS: 0.20 olarak verilecektir.”* notunun eklendiği görülmüştür.

Bahse konu itiraz dilekçesinde belirtilen taleplerden parsele ticaret fonksiyonunun işlenmesi hususu askı planının konusu değildir. H:serbest ibaresinin iptal edilerek yerine 4 kat verilmesi hususu ise yasa gereği yapıldığından ve yüksekliğinin belirlemesinde çevredeki ticaret alanı kat yükseklikleri esas alındığından silüet açısından uygun değerlendirilmektedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı Plan Notlarına ilişkin olarak 20.02.2022 tarihinde onaylanan plan değişikliğine yapılan itiraz hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup itirazın reddi oybirliği ile uygun görülmüştür

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.