



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
2020/4

Tarih:
04/03/2020

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı plan notlarına ilişkin tadilat hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 21.02.2020 tarihli ve E.2020-15998-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 02/03/2020 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenip, değerlendirilmek ve rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

MERİ PLAN DURUMU:

13.02.2015, 21.12.2015 ve 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan notu değişiklikleri ile plan notlarına eklenen hükümler aşağıdaki gibidir.

- Planlama alanında en az iki parselin tevhid sonucu oluşan;
 - ✓ 1.000m²'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %15 arttırılarak,
 - ✓ 2.000m²'den büyük parsel oluşturulması halinde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %20 arttırılarak,
 - ✓ 3.000m²'den büyük parsel oluşturulması halinde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %25 arttırılarak uygulama yapılır.
- İmar adasının tamamının tevhid edilmesi ile oluşan 3.000m²'ye kadar büyüklüğe sahip parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %20 arttırılarak uygulama yapılacaktır.
- Parsellerin tevhid öncesi meri plana göre inşaat alanları meri plan koşullarındaki 1 bodrum kat (zemin kat konturunu geçmeyecek kadar)+zemin kat+ normal kat alanlarının toplamından hesaplanacaktır. Tevhid sonrası oluşan parselde bodrum katlarda meri imar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacak alanlar ve Ç.A.P alanları (teras hariç ait olduğu bağımsız bölümün %30'unu aşamaz.) bu alana dahil değildir. Tevhid sonrası oluşan parselde planda belirlenen yükseklik değeri 1 kattan fazla arttırılamaz, ayırık nizamaya tabi olan yerlerde meri planda verilen TAKS değeri aşılamaz, çıkma yapılamaz.
- Blok nizamaya tabi olan yerlerde planda belirlenen çekme mesafelerine uyulması kaydıyla taban oturumu ilçe belediyesi tarafından belirlenecektir.
- Tevhid sonucu oluşan parseller ifraza konu edilemezler.
- Farklı fonksiyona sahip olan parsellerin tevhid sonucu oluşan yeni parselde tevhidden önceki fonksiyonların oranları korunarak uygulama yapılacaktır.
- 1/5000 ölçekli planda 600 kişi/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda yukarıda verilen artışlar tevhid sonucu 700m²'den büyük parsellerden başlanarak uygulanacaktır.
- Bu uygulama sırasında üzerinde bina olmayan parseller üzerinde bodrum hariç en az 2 katlı bina bulunan parsellerle birleştikleri takdirde bu haktan % 50 oranında faydalanırlar, aksi takdirde boş parseller tevhide konu edilseler bile meri plandaki inşaat alanları arttırılmadan uygulama yapılır.
- 17/06/2004 tt.li 1/1000 ölçekli B.Çekmece Uygulama İmar Planı veya daha önceki meri planlara göre ruhsat alarak yapılaşmasını tamamlamış olan 1000m² ve 1/5000 ölçekli planda 600 ki/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda 700 m²' den büyük parsellerde binaların tamamının yıkılıp yeniden yapılması halinde parsellerin tevhid edilmesi durumundaki artışlara uygun olarak uygulama yapılır.

TALEP:

Büyükçekmece Merkez bölgesinde planlı yapılaşma mevcut olmakla beraber yapılaşmanın çoğunun ekonomik ömrünü doldurmuş olması, konut stoklarının günümüz standartlarının gerisinde ve deprem riski taşımakta olması, ayrıca söz konusu alanda artan yoğunluğa bağlı oluşan gereksinimlerin karşılanamaması ile ortaya çıkan problemlerin giderilmesi, daha sağlıklı hizmet verilmesi ve daha yaşanabilir kentsel alanlar oluşturulması amacıyla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında uygulama yapılmasına yönelik mevcut imar planlarında emsal artışı yapılması gerekliliği ortaya çıkmış ve bu doğrultuda 13.02.2015, 21.12.2015 ve 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan notu değişiklikleri ile hükümler getirilmiştir.

Ancak plan notları hükümlerinde tevhid şartı olarak belirlenen 1000 m²'lik parsel büyüklüğünün ada bazındaki mevcut yapılar göz önünde bulundurulduğunda; uygulamada sorunlar yaşandığı tespit edilmiştir. Büyükçekmece genellikle sitelerden oluşmakta olup bunun dışında 400-1000 m² arasında ferdi parseller de yer almaktadır. Bu tip parsellerde yer alan binalar çok eski olup mutlaka yenilenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla 1000 m²'lik parsel şartı sebebiyle dönüşemeyen binaların dönüşümünü sağlamak amacıyla söz konusu 1000 m² parsel büyüklüğünün şehir merkezinde 500 m² diğer alanlarda 750 m² olarak düzenlenme gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Dosyasında yapılan incelemede; 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı Plan Notları ve Lejand Paftasında;

- "...1.000 m²'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %15 arttırılarak" notundaki "1000" ibaresinin iptal edilerek yerine "750" ibaresinin eklenmesi,
- "1/5000 ölçekli planda 600 kişi/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda yukarıda verilen artışlar tevhid sonucu 700 m²'den büyük parsellerden başlanarak uygulanacaktır." cümlesindeki "tevhid sonucu 700 m²'den" ibaresinin iptal edilerek yerine "500 m²'den" ibaresinin eklenmesi,
- "17/06/2004 tt.li 1/1000 ölçekli B.Çekmece Uygulama İmar Planı veya daha önceki meri planlara göre ruhsat alarak yapılaşmasını tamamlamış olan 1000 m² ve 1/5000 ölçekli planda 600 ki/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda 700 m²'den büyük parsellerde binaların tamamının yıkılıp yeniden yapılması halinde parsellerin tevhid edilmesi durumundaki artışlara uygun olarak uygulama yapılır." plan notundaki geçen "1000" ibaresinin iptal edilerek yerine "750" ibaresinin eklenmesi ve "...1/5000 ölçekli planda 600 ki/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda 700 m²'den büyük..." kısmındaki "700" ibaresinin iptal edilerek yerine "500" ibaresinin eklenmesi,

şeklinde plan notlarında düzenleme yapılmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca yapılan incelemede Büyükçekmece İlçesi, 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı plan notlarına ilişkin tadilat hususu incelenmiş olup Meclis Üyelerinden Sedat BOSTAN'ın "küçük parsellerin ileride sorun oluşturacağı" şerhini koyması suretiyle (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu ile Komisyonumuzca oyçokluğuyla uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkanı

Savaş BİLİK
İmar Komisyon
Başkan Vekili

Sedat BOSTAN
Üye