



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
- 2015/5 -
Tarih:
07/05/2015

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, 13.02.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planına Plan Notu değişikliğine ilişkin itirazların değerlendirilmesi hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 04/05/2015 tarihli ve 785568 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 04/05/2015 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

PLAN NOTU TADİLATININ EVVELİYATI:

Büyükçekmece Belediye Meclisinin 04.07.2013 tarihli ve 64 sayılı Kararı ile "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında Büyükçekmece İlçesi, Fatih, Atatürk, Dizdariye, Cumhuriyet ve 19 Mayıs Mahallelerinin 17.06.2004 onay tarihli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı'nda kalan kısımlarına ilişkin, plan notları paftasına;

- *İmar plan hükümleri ve plan notlarının vermiş olduğu yapılaşma haklarında; en az iki parselin birleşmesi sonucunda 1000 m² ve üzeri büyüklüğe sahip parsel oluşması halinde %25 olarak, 2000 m² ve üzeri büyüklüğe sahip parsel oluşması halinde %30 olarak, 3000 m² ve üzeri büyüklüğe sahip parsel oluşması halinde %35 olarak artış sağlanacaktır.*
- *Parsellerin ada bazında birleşmesi durumunda parsel büyüklüğüne bakılmaksızın yapılaşma haklarında % 35 oranında artış sağlanacaktır.*
- *1000 m² ve üzeri büyüklüğe sahip mevcut parsellerde tevhid şartı aranmaksızın yukarıdaki artış oranları geçerlidir.*
- *Söz konusu artışların tabanda kullanılamaması halinde dikeyde kullanılması hususunda belediyesi yetkilidir.*
- *Söz konusu artışlar sonrası oluşacak taban oturumunu belirlemeye belediyesi yetkilidir.*
- *Tevhid sonucu inşaat artışı uygulanan parseller daha sonra ifraza konu edilemez.*
- *Farklı fonksiyona sahip parsellerin tevhid sonucunda oluşan yeni parselde tevhidden önceki fonksiyonların oranları korunarak uygulama yapılacaktır.*

şeklinde plan notlarının eklenmesi uygun görülmüş olup gereği için İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.

Söz konusu plan tadilatına ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2015 tarih ve 359 sayılı Kararı ile teklif plan notları iptal edilerek;

" Planlama alanında en az iki parselin tevhid sonucunda 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 ortak alanlar ve Ç.A.P alanları (normal kat alanının %30'unu aşamaz.) bu alana dahil değildir.", "Tevhid sonrası oluşan parselde planda belirlenen yükseklik değeri 1 kattan fazla arttırılamaz, ayrık nizama tabi olan yerlerde meri planda verilen TAKS değeri aşılamaz, çıkma yapılamaz.", "Blok nizama 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 tevhide sonucu oluşan yeni parselde tevhidden önceki fonksiyonların oranları korunarak uygulama yapılacaktır.", "1/5000 ölçekli planda 600 kişi/h 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." şeklindeki plan notları eklenerek tadilen uygun görülmüştür. Tadilata ilişkin plan paftaları İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 13.02.2015 tarihinde onaylanmış olup İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 18.03.2015 tarihli 2015-2128-1923-52251 sayılı yazısı ile Belediyemize gönderilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 13.02.2015 tarih ve 359 sayılı Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen ve 1/1000 ölçekli plan paftaları 13.02.2015 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkan'ınca onanan Büyükçekmece İlçesi, 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ilişkin plan tadilat paftası 25/03/2015-27/04/2015 tarihleri arasında Plan ve proje Müdürlüğüne askıya çıkartılmıştır.

İTİRAZ KONULARI:

13.02.2015 onay tarihli uygulama imar planı plan notu değişikliğine ilişkin askı süresi içerisinde yapılan 11 adet itiraz dilekçesi (Büyükçekmece Belediyesi Kayıt no: 779721, 780028, 781394, 781395, 781396, 781639, 783377, 783824, 783886, 783893, 782684) Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 04/05/2015 tarihli ve 785568 sayılı yazısı ile iletilmiştir. İtiraz dilekçelerinde genel olarak 13.02.2015 onay tarihli uygulama imar planı plan notu değişikliğinde tevhit şartının kaldırılması, çatı arası piyesi sınırlandırılmasının kaldırılması ve boş parsellerin de söz konusu imar artışından faydalanabileceği şekilde düzenleme yapılması talep edilmiştir.

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 04/05/2015 tarihli ve 785568 sayılı yazısı ile 13.02.2015 onay tarihli uygulama imar planı plan notu değişikliğine ilişkin aşağıdaki hususlara değinilerek;

- 1) Plan notu tadilatı ile planlama alanında en az iki parselin tevhide sonucu inşaat alanı artışlarının verilebileceği belirtilerek **"tevhit"** şartı zorunlu tutulmuştur. Söz konusu plan tadilatı sınırları içerisinde yer alan ve 13.02.2015 tarih ve 359 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararında belirtilen tevhit sonucu oluşacak parsel büyüklüğü şartlarına tek başına sahip pek çok parsel bulunmakta olup komşuluklarında bulunan yapıların yeni yapılmış olmasından dolayı dönüşüm sağlanamamaktadır. Ayrıca 13.02.2015 tarih ve 359 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararında belirtilen tevhit sonucu oluşacak parsel büyüklüğü şartlarına tek başına sahip olan fakat binaların bulunduğu imar adası tek parselden oluştuğundan ve komşuluğunda tevhit işlemini gerçekleştirebileceği herhangi bir parsel bulunmadığından tevhit işlemi ve binaların dönüşümü gerçekleştirilememektedir. Ekonomik ömrünü doldurmuş ve deprem riski taşıyan binaların dönüşümüne imkan vermeyen **"tevhit"** şartının kaldırılarak plan notunun yeniden düzenlenmesi,
- 2) Plan notu tadilatı ile " ... 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." denilmiş olup boş parseller için **"tevhit"** şartı zorunlu tutulmuş, üzerinde bina bulunmayan parsellerin inşaat alanı artışından faydalanması engellenmiştir. Plan bütünlüğünün sağlanması, ilçenin silüetinin bozulmaması için üzerinde bina olmayan ve söz konusu meclis kararında belirtilen tevhit sonucu oluşacak parsel büyüklüğü şartlarına tek başına sahip olan parsellerin de bu plan notundan faydalanabilmesi için " ... 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." ifadesinin iptal edilerek 13.02.2015 tarih ve 359 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararında belirtilen tüm haklardan boş parsellerin de yararlanabileceği şekilde yeniden düzenlenmesi,

- 3) Plan notu tadilatı ile "...Tevhid sonrası oluşan parselde bodrum katlarda meri imar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacak ortak alanlar ve Ç.A.P alanları (normal kat alanının %30'unu aşamaz.) bu alana dahil değildir." denilerek çatı arası piyesi alanlarının uygulanması kısıtlanmıştır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde çatı arası piyesleriyle ilgili olarak herhangi bir "%" kısıtlaması bulunmamakta olup çatı arası piyeslerine ilişkin "normal kat alanının % 30'unu aşamaz" sınırlandırılmasının kaldırılması, hususlarında yeniden düzenleme yapılması gerektiği belirtilmiş olup ilgili Müdürlük tarafından;

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 13.02.2015 tarih ve 359 sayılı karar ile düzenlenen plan notlarından sıralı olarak "...en az iki parselin tevhide sonucu oluşan" ibaresinin kaldırılması, "...parsel oluşturulması halinde" ibaresinin iptal edilerek yerine "parsellerde" ibaresinin eklenmesi, "...parsel oluşturulması halinde" ibaresinin iptal edilerek yerine "parsellerde" ibaresinin eklenmesi, "...tevhide edilmesi ile oluşan" ibaresinin kaldırılması, "...3.000m²,ye kadar büyüklüğe sahip" ibaresinden sonra gelmek üzere "olduğu" ibaresinin eklenmesi, "...tevhide öncesi" ibaresinin kaldırılması, "Tevhid sonrası oluşan parsellerde bodrum katlarda" ibaresinin kaldırılarak "Diğer bodrum katlar, asma katlar," ibaresinin eklenmesi, "(normal kat alanının %30'unu aşamaz.)" ibaresinin kaldırılması, "Tevhid sonrası oluşan parselde" ibaresinin kaldırılması, "Tevhid sonucu oluşan parseller ifraza konu edilemezler." ibaresinin kaldırılması, "...tevhide sonucu" ibaresinin kaldırılması, "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." ibaresinin kaldırılması sonucu metnin aşağıdaki şekilde düzenlenmiş olduğu görülmüştür.

" Planlama alanında 1.000m²'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %15 arttırılarak, 2.000m²'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %20 arttırılarak, 3.000m²,den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %25 arttırılarak uygulama yapılır.", "İmar adasının tamamının 3.000m²,ye kadar büyüklüğe sahip olduğu parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %20 arttırılarak uygulama yapılacaktır.", "Parsellerin meri plana göre inşaat alanları meri plan koşullarındaki 1 bodrum kat (zemin kat konturunu geçmeyecek kadar)+zemin kat+ normal kat alanlarının toplamından hesaplanacaktır. Diğer bodrum katlar, asma katlar, meri imar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacak ortak alanlar ve Ç.A.P alanları bu alana dahil değildir.", "planda belirlenen yükseklik değeri 1 kattan fazla arttırılamaz, ayırık nizama tabi olan yerlerde meri planda verilen TAKS değeri aşılamaz, çıkma yapılamaz.", "Blok nizama tabi olan yerlerde planda belirlenen çekme mesafelerine uyulması kaydıyla taban oturumu ilçe belediyesi tarafından belirlenecektir.", "Farklı fonksiyona sahip olan parsellerin tevhide sonucu oluşan yeni parselde tevhide önceki fonksiyonların oranları korunarak uygulama yapılacaktır.", "1/5000 ölçekli planda 600 kişi/h yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda yukarıda verilen artışlar 700m²'den büyük parsellerden başlanarak uygulanacaktır."

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İlçemiz sınırları dahilindeki 13.02.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı plan notu değişikliğine ilişkin ilgisince yapılan itirazlar ve Müdürlüğünce teklif edilen plan paftası Komisyonumuzca incelenmiş olup Müdürlük teklifinde değişiklik yapılarak "...1.000m²'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %15" ibaresindeki "%15" değerinin "%20" olarak, "...2.000m²'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %20" ibaresindeki "%20" değerinin "%25" olarak, "...3.000m²,ye kadar büyüklüğe sahip olduğu parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %25" ibaresindeki "%25" değerinin "%30" olarak, "... İmar adasının tamamının 3.000m²,ye kadar büyüklüğe sahip olduğu parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %20" ibaresindeki "%20" değerinin "%25" olarak, "... ayırık nizama tabi olan yerlerde meri planda verilen TAKS değeri aşılamaz" ibaresindeki "... meri planda verilen TAKS değeri aşılamaz " ibaresinin iptal edilerek yerine " TAKS değeri %40'ı aşamaz" ibaresinin eklenmesi ve 13.02.2015 tarih ve 359 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararında geçmesine rağmen

plan paftasındaki metnin 2. satırdaki "...meri plana göre" ibaresinin işlenmediği görüldüğünden bu ibarenin eklenmesi şeklinde tadil edilmesi sonucunda düzenlenmiş metnin;

"Planlama alanında 1.000m2'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %20 arttırılarak, 2.000m2'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %25 arttırılarak, 3.000m2'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %30 arttırılarak uygulama yapılır.", "İmar adasının tamamının 3.000m2'ye kadar büyüklüğe sahip olduğu parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %25 arttırılarak uygulama yapılacaktır.", "Parsellerin meri plana göre inşaat alanları meri plan koşullarındaki 1 bodrum kat (zemin kat konturunu geçmeyecek kadar)+zemin kat+ normal kat alanlarının toplamından hesaplanacaktır. Diğer bodrum katlar, asma katlar, meri imar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacak ortak alanlar ve Ç.A.P alanları bu alana dahil değildir.", "planda belirlenen yükseklik değeri 1 kattan fazla arttırılamaz, ayrık nizamata tabi olan yerlerde TAKS değeri %40'ı aşamaz, çıkma yapılamaz.", "Blok nizamata tabi olan yerlerde planda belirlenen çekme mesafelerine uyulması kaydıyla taban oturumu ilçe belediyesi tarafından belirlenecektir.", "Farklı fonksiyona sahip olan parsellerin tevhidî sonucu oluşan yeni parselde tevhidîden önceki fonksiyonların oranları korunarak uygulama yapılacaktır.", "1/5000 ölçekli planda 600 kişi/h yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda yukarıda verilen artışlar 700m2'den büyük parsellerden başlanarak uygulanacaktır."

şeklinde olması hususu Komisyonumuzca oybirliği ile tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Muharem Aziz ZENGİN
İmar Komisyon
Başkanı

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Fahrettin ALTINTAŞ
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Hasan BACIOĞLU
Üye