



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
2016/8
Tarih:
05/05/2016

KONUNUN ÖZÜ: 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı plan notlarında yapılan 21.12.2015 onay tarihli (sehven 18.12.2015 onay tarihli olarak yazılan) plan notu değişikliğine ilişkin itirazların değerlendirilmesi hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 25/04/2016 tarihli ve 2016-29115-2 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 02/05/2016 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

PLAN NOTU TADİLATININ EVVELİYATI:

“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında Büyükçekmece İlçesi, Fatih, Atatürk, Düzdare, Cumhuriyet ve 19 Mayıs Mahallelerinin 17.06.2004 onay tarihli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı'nda kalan kısımlarına ilişkin, plan notları paftasında plan notu değişikliği yapılmış Belediye Meclisimizin 04.07.2013 tarih ve 64 sayılı kararı ile plan uygun görülerek 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 edilmiş ve yerine;

“ 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 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 arttırılmaz, 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.”, “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/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 onaylanmıştır. Plan tadilat paftaları 25/03/2015-27/04/2015 tarihleri arasında Plan ve proje Müdürlüğünce askıya çıkartılmıştır.

Askı süreci içerisinde yapılan itirazlar sonucunda 13.02.2015 onay tarihli plan notları üzerinde yeniden düzenleme yapılarak Belediye Meclisimizin 08.05.2015 tarih ve 57 sayılı kararı ile gereği için İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir. Belediye Meclisimizce uygun görülen düzenleme İstanbul Büyükşehir Belediyesine 18.12.2015 tarih ve 2087 sayılı kararı ile ‘Büyükçekmece ilçesi, 13/02/2015 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliğine yapılan itiraz sonucu

oluşan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup “ 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 den büyük parsellerde binaların tamamının yıkılıp yeniden yapılması halinde parsellerin tevhid edilmesi durumundaki artışlara uygun olarak uygulama yapılır” şeklindeki plan notunun 1/1000 ölçekli planlara eklenmesi, bunu dışında kalan konularda meri plan hükümlerinin korunması...’ şeklinde karara bağlanmış olup Büyükşehir Belediye Başkanınca plan tadilat paftaları 21.12.2015 tarihinde tadilen onaylanmıştır. Plan tadilat paftaları 29/03/2015 - 29/04/2015 tarihleri arasında Plan ve proje Müdürlüğünce askıya çıkartılmış olup 16 adet itiraz dilekçesi bulunmaktadır.

İTİRAZ KONULARI:

21.12.2015 onay tarihli uygulama imar planı plan notu değişikliğine ilişkin komisyonumuza iletilen askı süresi içerisinde yapılan 16 adet itiraz dilekçesi (Büyükçekmece Belediyesi Kayıt no: 27902, 27904, 27907, 27906, 30574, 30577, 30580, 30582, 30588, 30590, 30593, 30597, 31295, 31297, 31044, 30599) mevcuttur. İtiraz dilekçeleri Atatürk Mahallesi 3669 parsel (855 m²) ve Fatih Mahallesi 2426 (960 m²) ile 4181 (923 m²) parseller için olup plan notu değişikliğinde 1000 m² arsa büyüklüğü şartının olması ve parsellerin m²'sinin daha küçük olması sebebiyle imar artışından faydanılamayacağı belirtilerek 1000 m² büyüklüğün düşürülerek mağduriyetin giderilmesi talep edilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca yapılan incelemede, 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı plan notlarında yapılan 21.12.2015 onay tarihli plan notu değişikliğine ilişkin itirazların değerlendirilmesi sonucu 21.12.2015 onay tarihli plan notu değişikliği paftasına “1000 m²’den küçük ve üzerinde bina bulunan parsellerde binaların yıkılarak yeniden yapılması halinde %15 oranında imar artışı yapılarak uygulama yapılır.” plan notunun eklenmesine komisyonumuzca oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkanı

Muharem Aziz ZENGİN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Mustafa AYDIN
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Mir Mehmet ÖZTÜRK
Üye