

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2024/5 Tarih: 04/09/2024
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 3371 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı ve parselin bitişiğindeki bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 23.08.2024 tarihli ve 2024-98460-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisinin 02.09.2024 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Planlama alanı, 22.02.2020 tasdik tarihli Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı Güzelce Etabında yer almaktadır. Planlama alanı, 20 ve 30 metre genişliğindeki imar yollarından cephe almaktadır. Plan değişikliğine konu alan, meri uygulama imar planında nazım imar planına uygun olarak, kültürel tesis alanı olarak ayrılmıştır. Kültürel tesis alanı için plan notlarında "...Bu alanlarda Yençok:4 kat minimum 3m. çekme mesafesinin uygulanması kaydıyla taban alanı ve blok ebatları serbesttir..." şeklinde yapılaşma koşulları yer almaktadır.

HALİHAZIR DURUM: Planlama alanı üzerinde ruhsatlı yapı bulunmakta olup Cemevi olarak kullanılmaktadır.

MÜLKİYET: 3371 parsel sayılı taşınmaz, Büyükçekmece Belediyesi adına kayıtlıdır.

TALEP: Büyükçekmece Belediye Meclisinin 03.06.2024 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde yazılı önerge ile meclise iletilen plan değişikliğine konu alan ile ilgili 06.06.2024 tarih, 54 sayılı meclis kararı alınmıştır. Bahse konu meclis kararında "...Güzelce Mahallesi, 3371 parsel sayılı taşınmaz ve bitişiğindeki bir kısım tescil harici alan üzerinde bulunan Büyükçekmece Cemevi'nin gerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gerekse 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında İbadethane (Cemevi) lejandı oluşturularak planlanmasına yönelik plan değişikliği çalışmalarının, gerekli kurum görüşlerinin alınıp Plan ve Proje Müdürlüğünce Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen usul ve esaslara uygun olacak şekilde hazırlanarak onay mercilerine sunulması..." şeklinde karar alınmıştır. 22.02.2020 tasdik tarihli, Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı Güzelce Etabında, kültürel tesis alanı olarak ayrılmış olan plan değişikliğine konu alan, yukarıda verilen meclis kararı doğrultusunda "İbadethane (Cemevi)" alanı olarak düzenlenmiştir. Plan notları ise "1. Plan değişikliği onama sınırı, 3371 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı ve parsel bitişiğindeki bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır. 2.Bu plan, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür. 3. Plan değişikliği onama sınırı içinde kalan alan, İbadethane (Cemevi) alanıdır. 4.İbadethane (Cemevi) alanı yapılaşma koşulları; Yençok:4 kat, minimum 3 m. çekme mesafesinin uygulanması kaydıyla taban alanı ve blok ebatları serbesttir. 5. Otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır. 6.Açıklanmayan hususlarda meri imar yönetmeliği ve meri uygulama imar planı hükümleri geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 3371 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı ve parselin bitişiğindeki bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin;

- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 18.02.2021 tarih, E-21362969-210.02.99-2021.1381077 sayılı yazısında, Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu Kararı alınması gerektiği belirtilmiştir.
- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 22.07.2024 tarih, E-2024.1259421 sayılı yazısı eki olan, Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu'nun 19.07.2024 tarih ve UP2024-16/01 sayılı kararında
“Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olduğundan, bölge için önemli bir ulaşım arteri olan ve 30 m. Genişliğinde planlanmış olan Türkoba Caddesi'nden ve 30 m. Ve 20 m.'lik yolların kesiminden min. 5.00 m. Çekme mesafesi bırakılması,
-Meri plandaki yollara gerekli terklerin yapılması,
-‘Otopark ihtiyacı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusundan kendi parseli içinde karşılanacaktır.’ şeklinde plan notu eklenmesi koşullarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 22.08.2024 tarih, E-91442078-804.99-2024.1163988 sayılı yazısında, “...Güzelce Mahallesi, 3371 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılan donatı değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve meri imar planı kararlarına uygun olduğu...” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 12.07.2024 tarih, E-2024.1194149-1458-150181 sayılı yazısında, “Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 02.04.2024 tarihinde onaylanan ‘İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesinde Yer Alan Toplam 13.906,57 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu’ kapsamında ‘Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)’ lejanlı alanda kalmaktadır” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB İSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 09.07.2024 tarih, E-11255029-000-776740 sayılı yazısında, “Plan değişikliği sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.
Netice olarak; bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacak olup mezkûr alana ait mevcut altyapı tesislerimizi gösterir veriler yazımız ekinde gönderilmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 18.02.2021 tarih, E-97400625-752.01.02-2021.1251057 sayılı yazısında, “Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte hazırlanan 1/5000-1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine ‘İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.’ şeklinde plan notu işlenmesi...” şeklinde görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 3371 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı ve parselin bitişiğindeki bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup komisyon üyesi Yunus Mercanlı'nın;

“1-14.06.2014 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Mekânsal kullanım tanımları ve esasları” başlıklı 5.maddesinde dini tesis alanları sosyal altyapı alanı olarak tanımlanmıştır. Söz konusu madde hükmünde ve genel olarak Yönetmelik içeriğinde dini tesis alanları arasında bir ayırım yapılmadığı gibi, belli bir inanca ait dini alan tanımı da yapılmamıştır.

2-Aynı Yönetmeliğin “İmar planı ilkeleri” başlıklı 21.maddesinin 15.fıkrasının (b) alt bendine 07.06.2024 tarih ve 32569 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmeliğin 4. maddesiyle “İbadet yeri” ifadesi eklenmiştir. Anılan (b) alt bendi semt veya mahalle nüfusuna hizmet verecek sosyal donatı alanlarından bahsetmektedir. Görüldüğü üzere mevzuatta yapılan değişiklik ile “İbadet yeri” tanımı kullanılmış ve belirli bir inanca ait ibadet yeri kullanımından özellikle kaçınılmıştır.

3-Bu hali ile imar planlarının yapımında, hem plan paftası üzerinde ki kullanımlarda, hem de plan açıklama raporlarında cami, kilise, havra gibi belirli bir dine veya mezhebe ait inanç merkezleri yerine, dini tesis alanı veya ibadet yeri ifadelerinin kullanılması, aksi bir durumun mevzuat hükmüne aykırı olacağı anlaşılmaktadır.

4-Biz bir ilçe belediye meclisi olarak yürürlükteki mevzuat hükümlerine uymak durumundayız. Söz konusu talep bir plan tadilatı talebinin ötesinde ucuz siyaset üretmek amaçlı dini siyasete alet eden provakatif bir manipölasyondan ibarettir. Bu konu meclisimizin değil yasama organlarının konusudur.

İş bu sebepler ile teklife katılmıyorum.”

şeklindeki şerhi ile (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere Müdürlüğünden geldiği şekliyle oyçokluğuyla uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.