

 T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2023/8 Tarih: 05.12.2023
---	---	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 592 ada 4 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.10.2023 tarihli ve 2023-112692-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 06.11.2023 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU:

İlgili parsel, 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" ve "Yol Alanı"nda kalmakta olup 1/1000 ölçekli 22.02.2020 onay tarihli Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı Güzelce Etabı'nda kısmen Ayrık Nizam, 2 Kat, E: 0.60, Konut Alanı kısmense 12 metrelik Yol Alanında (batı ve kuzey yönlerinde) kalmaktadır.

Davacı tarafından İstanbul 8. İdare Mahkemesi'ne 22.02.2020 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı Güzelce Etabı'nda kalan parselinden geçen 12 metre genişliğindeki yol alanının iptali istemi; 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Revizyon Nazım İmar Planı ile birlikte komşu 592 ada 3 parsel için öngörülen "sağlık tesis alanı" ile 593 ada 3 parsel için öngörülen "resmi kurum alanı"nın iptal edilerek imarlı alanlarının artırılmasına rağmen, uyuşmazlığa konu 22.02.2020 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Güzelce Etabı Uygulama İmar Planı ile öngörülen 12 metrelik imar yolunun tamamının davacıya ait 592 ada 4 parsel sayılı taşınmazdan geçirilmesinin eşitlik ilkesine aykırı olması, ayrıca dava konusu parselin üzerinden Kemer Sokak tarafından güney istikametine doğru öngörülen 12 metre genişliğindeki yolun bir önceki plana göre parselin imarlı alanlarının azaltılması ve yol alanına olan terklerini artırması karşısında 22.02.2020 onay tarihli Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı Güzelce Etabı Uygulama İmar Planı'nın anılan taşınmaza ilişkin kısmında hukuka uyarlılık bulunmadığı gerekçesiyle 8. İdare Mahkemesi'nin 19/01/2022 tarih ve E:2021/566 K:2022/90 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Davalı İdare tarafından karara karşı istinaf kanun yoluna müracaat edilmiş, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nin 2022/374 E. 2022/721 K. sayılı ve 27.05.2022 tarihli kararı ile istinaf talebi reddedilmiş ve izah edilen hukuki süreç sonucunda parsel yönünden plansız alanda kalmaktadır.

HALİHAZIR DURUM: Bahse konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamıştır.

MÜLKİYET: Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi 592 ada 4 parsel sayılı taşınmaz özel mülkiyete konu olup bir şirket adına kayıtlıdır.

TALEP: Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Güzelce Mahallesi, 592 ada 4 parsel sayılı taşınmazın kısmen Yol Alanı (kuzey yönü), kısmense Ayrık Nizam, 2 Kat, E: 0.60 yapılaşma koşullu bahçe mesafeleri ön 5 m, yan 3 m olacak şekilde “Konut Alanı” olarak düzenlenmesini içermektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 592 ada 4 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı’nın 16/01/2023 tarih ve E-11255029-045.01-20230067701 sayılı kurum görüşü yazısında plan değişikliği sahasının yüzeysel su kaynaklarının su havzaları il dere ıslah ve işletme bandı dışında kaldığı belirtilerek 4 maddelik uyulması gereken hususların ifade edildiği görüşleri bildirilmiştir.
- İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü’nün 12.01.2023 tarih ve E-62956595- 952.01.04.05-2023.31089-77-11860 sayılı kurum görüşü yazısı ile uygun görüldüğü yazılmış olup “... çalışmalarına başlanan “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” proje çalışması içerisinde kalmakta olup 14/02/2024 tarihinde tamamlanması öngörülmektedir. Mikrobölgeleme Projesi çalışmalarının tamamlanmasından sonraki dönemde bilgi- belge ve plan tekliflerine dair görüşlerimizde farklılıklar oluşabilir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.
- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü’nün 31.12.2022 tarih ve Z-21362969-210.02.99-14-99261-2615-302334 sayılı yazısında 2 maddelik düzenlenmesi gereken husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- İGDAŞ’ın 26.12.2022 tarih ve E-29339913-APK 072-163529 sayılı yazısında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- BEDAŞ’ın 26.01.2023 tarih ve 7376 sayılı yazısında mevcut elektriksel verilerin değiştirilmesi durumunda uyulması gereken usul ve esaslar ifade edilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 592 Ada 4 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi yapılması hususu Komisyonumuzca incelenmiştir. Bahse konu parselin kuzeydoğusunda (Kemer ile Görenek Sokak kesişimi) köşe kırığı oluşturulması, söz konusu plan teklifine ait plan notlarının “Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda Meri İmar Planı, Plan Notları ve Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklindeki 5. Maddesinin iptal edilerek “Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda 22.02.2020 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı Güzelce Etabı Planı, Plan Notları ve Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” şeklindeki hükmünün eklenerek tadilen onaylanması Hasan BACIOĞLU’nun

“ 13.02.2020 tarih ve 259 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen onaylanan 1/1000 Ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı Güzelce Etabı sınırları içinde kalan Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi 592 Ada 4 Parsele yönelik kısmının, hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile parsel maliki tarafından adı geçen parsel ile yönelik imar planı iptali için açılan idari dava sonucu, 17.06.2016 onay tarihli 1/5000 Ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Revizyon Nazım İmar Planı’nda olmadığı halde 12 metre genişliğinde yol geçirilmesi nedeni ile İstanbul 8. İdare Mahkemesi’nin 19.01.2022 tarih, E:2021/566, K:2022/90 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Parsel maliki tarafından hazırlatılan 12 metrelik taşıt yolunun kaldırılmasına yönelik plan değişikliği teklifi ile mer’i 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki 12 metrelik yol, çıkmaz yol haline gelmektedir. 12 metrelik yolun devamında olan 7 metrelik yol ise yaya yolu olduğundan, ulaşım yolunun devamlılığı ortadan kalkacağı için yapılan değişiklik teklifi ile parsel bazında mağduriyet önlenirken bölge planı açısından 12 metrelik ulaşım yolu kesintiye uğrayacağından ulaşım sorunu yaratacaktır.

Plan değişikliği teklif dosyasının müdürlüğüne iadesine, teklife konu parseli de içine alacak ve idare mahkemesinin kararını da yerine getirecek şekilde kısmi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin müdürlüğünce yapılması hususundaki tavsiye kararımız nedeni ile komisyonumuzun kararına katılmıyorum.” şeklindeki şerhi ile (1) ret oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere oyçokluğuyla Komisyonumuzca uygun grlmştır.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.