

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/3 Tarih: 09/02/2022
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, 534 ada 7 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu tadilatı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28.01.2022 tarihli ve 2022-7453-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 07/02/2022 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 08/02/2022 tarihli toplantısına ek olarak toplanmıştır.

MERİ PLAN DURUMU: Dosyasında yapılan incelemede;

Fatih Mahallesi, 534 ada 7 parsel (Eski 534 ada 1-2 parseller), 17.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Turistik Tesis Alanı olarak ayrılmış olup 14.10.2011 tarihli plan notu değişikliği ile parsel ile ilişkin aşağıdaki notlar eklenerek düzenleme yapılmıştır;

534 ada 1,2 parsel Taks:0.40, Kaks:1.50 yapılanma koşullarında Ticaret + Konut + Turizm alanıdır.

- Parsellerin iskan edilebilir inşaat alanlarının %60'ı Turizm Alanı, %40'ı ise Ticaret + Konut alanı olarak kullanılacaktır.
- Turizm Alanı olarak yapılan kısımlar Otel dışında iskan edilemez. Bu alanlarda bağımsız bölümler olarak Konut ve Ticaret birimleri yapılamaz.
- Turizm Tesisi yapılan binalarda birden fazla bağımsız bölümü yapılamaz.
- Turizm alanında binanın sadece otel yapılması koşulu ile iskan edilen 1. bodrum emsale dahil değildir.
- Bina yükseklikleri avan projesinde belirlenecektir.

MÜLKİYET:

Söz konusu parsel sayılı taşınmaz 23,278.09 m² yüz ölçüme sahip olup özel mülkiyettedir.

TALEP: 534 ada 7 parsel sayılı taşınmazın yakın çevresinde konut alanlarının fazla olması, ulaşım bağlantılarına ve parselin konumuna bakıldığında parselde konut fonksiyonu ihtiyacının turizm fonksiyonu ihtiyacından daha fazla olması, hem ilçe genelinde hem de il genelinde konut ihtiyacının artması sebebiyle arz-talep dengesinin sağlanabilmesi adına meri plan inşaat alanı hakkında artış yapılmadan mevcut inşaat alanının bir kısmının konut alanına ilave edilmesine yönelik plan notu değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği ile aşağıdaki notlar ilave edilmiştir;

-14.10.2011 tarih ve 2367 sayılı büyükşehir belediye meclisi kararı ile onaylı plan notu tadili ile ticaret+konut+turizm alanında kalan 534 ada 7 parselde (eski 1 ve 2 parseller) mer'i uygulama imar planındaki iskan edilebilir toplam inşaat alanını aşmamak kaydıyla, istenilmesi halinde, kullanımı kamuya açık bırakılacak ve konumu vaziyet planında belirlenecek 2000 m² büyüklüğünde yeşil alan ayrılması, kamuya bilabedel terk edilmesi ve ayrılacak yeşil alanın park, çocuk bahçesi gibi işlevleri sağlayabilecek ölçülerde (ortalama 25x80 metre) olması kaydıyla, inşaat alanının %20'si ticaret, %30'u turizm, %50'si konut alanı olarak kullanılabilir.

- 3194 sayılı imar kanunu'nun 8.maddesine 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı kanun'un 6.maddesi ile eklenen paragraf gereğince 534 ada 7 parselde (eski 1 ve 2 parseller) bina yüksekliği yençok= 12 kattır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Büyükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, 534 ada 7 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu tadilatına ilişkin;

- İSKİ Genel Müdürlüğü Plan Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı kurum görüşü yazısında plan tadilatının bulunduğu bölgenin yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ve dere ıslah işletme bandı dışında kaldığı belirtilerek 4 maddelik dikkat edilmesi gereken husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün kurum görüşü yazısı ile olumlu görüş bildirilmiştir.
- İBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün kurum görüşü yazısında; bahse konu plan tadilatının ulaşım sistemi üzerindeki etkilerinin minimuma indirilmesi için 6 maddelik düzenlenmesi gereken husus belirtilerek görüş bildirilmiştir.
- İBB Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün kurum görüşü yazısında herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilmediği belirtilerek plan notu eklemesi hususunda bilgi verilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, 534 ada 7 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu tadilatı hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Sedat BOSTAN'ın "Teklife konu Büyükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, 534 Ada, 7 parsel, 17.06.2004 onay tarihli, 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli Büyükçekmece Merkez İmar Planı'nda "Turistik Tesis Alanı" Lejantında Kalmakta İken;

- 14.10.2011 tarihli ve 2367 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile plan notu tadili yapıldığı,
- 19.11.2015 tarihli ve 1915 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile plan notu tadili yapıldığı,
- 17.06.2016 tarihli ve 1170 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile plan notu tadili yapıldığı,
- Teklif Plan notunda 14.10.2011 tarihli ve 2367 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan notu tadilini değiştirmeye yönelik teklif olduğu belirtilmektedir.
- Oysaki 14.10.2011 tarihli plan notu tadili sonrasında iki kez plan notu tadili yapıldığı, 19.11.2015 ve 17.06.2016 tarihli tadillerden bahsedilmediği gibi 17.06.2016 tarihli ve 1170 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan mer'i plan notu tadili İstanbul 13.İdare Mahkemesi'nin 30.10.2018 tarih Esas:2017/18, Karar:2018/1751 sayılı iptal kararından da bahsedilmemiştir.
- İstanbul 13.İdare Mahkemesi'nin 30.10.2018 tarihli kararın da belirtildiği üzere 17.06.2016 tarihli ve 1170 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile bu karara dayanak olan 17.06.2004 onaylı 1/5000 Ölçekli Büyükçekmece Merkez Nazım İmar Planı'nın iptali istenmiş. Mahkeme, davanın kısmen kabulüne, kısmen reddine, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin kısmın iptaline ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yönelik kısmın ise reddine karar vermiştir.
- İstanbul 13.İdare Mahkemesi'nin kararı ile 17.06.2016 tarihli ve 1170 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı iptal edildiğinden, 14.10.2011 ve 19.11.2015 onay tarihli önceki plan notlarına hukuken dönülemeyeceğinden teklifin konusu; Plan Notu Tadilat Teklifi değil Plan Notu Teklifi olması gerekir.
- 534 ada, 7 parsel ile ilişkin plan notu eklenmesine yönelik tadilatın, bölge için hesaplanan nüfus ve yapı yoğunluğunu artırıcı, çevre parsellere emsal teşkil edici nitelikte olduğu, söz konusu plan notu değişikliği teklifinin, mer'i planlarda Turistik Tesis Alanı olarak ayrılmış olan tadilata konu parselin

uygulamada büyük oranda %40 Konut +Ticaret iken % 50 Konut+ % 20 Ticaret yapılacak olmasıyla mer'i plan durumunu değiştireceği,

- Plan Notu teklifinde; İstenilmesi halinde, kullanımı kamuya açık bırakılacak ve konumu vaziyet planında belirlenecek 2.000 m2 büyüklüğünde yeşil alan ayrılması ve kamuya bilabedel terk edilmesi gibi hususların net olmadığı, idarenin keyfiyetine bırakıldığı, kamuya terk edilecek alanların vaziyet planı ile düzenlenemeyeceği, plan kararları ve plan paftası ile olacağı, kişi başına düşen yeşil alan miktarı ile övünölen ilçemizde kamusal alan sıkıntısı varken gereksiz yere plan notu ile yeşil alan ayrılmasının şehircilik ilke ve prensiplerine aykırılık teşkil ettiği,
- Dolayısıyla Plan Notu kararları ile fonksiyon oranlarının değiştirilmesi, planlama hiyerarşisine aykırılık oluşturacağından 1/1000 ve 1/5000 ölçekli üst plan kararlarına aykırılık teşkil edeceğinden Büyükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, 534 Ada, 7 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu tadilat teklifine açıkladığım nedenlerden dolayı komisyonumuzun kararına katılmıyorum.” şeklindeki muhalefet şerhi koymak suretiyle (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere Müdürlüğünden geldiği şekliyle oyçokluğuyla uygun görölmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Bařkanı

Savař BİLİK
İmar Komisyon
Bařkan Vekili

Sedat BOSTAN
Üye