



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
- 2017/07-

Tarih:
06/07/2017

KONUNUN ÖZÜ: 16.12.2016 tarih ve 2266 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen Mimarsinan Merkez Mahallesi Köyiçi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na itirazlar hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.05.2017 tarihli ve 39012-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 05.06.2017 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuzun 07.06.2017 tarihli toplantısına ek olarak yapılan toplantıda:

Dosyasında yapılan incelemede;

PLAN SÜRECİ:

İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Mimarsinan Merkez Mahallesi Köyiçi mevkiinde yaklaşık 43 hektarlık planlama alanında çevreye duyarlı bir kültür oluşturulması, sosyal dokunun korunması ve fiziksel dokunun iyileştirilmesi hedeflenerek 1/1000 ölçekli planlama çalışması yapılmıştır. Planlama alanı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2014 tarihli 1451 sayılı Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Özel Proje Alanı” statüsü kazanmıştır. Mimarsinan Köyü yerleşik alanı ve çevresindeki tarihi ve doğal kimliğin korunması, kentsel yenileme çalışmalarının bütünlük içerisinde ele alınabilmesi için 1/5000 ölçekli plandaki donatı alanı miktarları korunmak kaydıyla hazırlanan kentsel tasarım projesi doğrultusunda Plan ve Proje Müdürlüğünce yeni plan yapılmış olup Belediye Meclisimize iletilmiştir. Belediye Meclisimizin 07.01.2016 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun görülen Mimarsinan Merkez Mahallesi Köyiçi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir. Anılan plan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2016 tarih ve 2266 sayılı kararı ile tadilen uygun görülmüş olup plan paftaları İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 16.12.2016 tarihinde onaylanmıştır.

16.12.2016 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Mimarsinan Merkez Mahallesi Köyiçi Uygulama İmar Planına ait plan paftaları Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünce 07.04.2017 – 08.05.2017 tarihleri arasında askıya asılmıştır.

İTİRAZ KONULARI:

16.12.2016 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Mimarsinan Merkez Mahallesi Köyiçi Uygulama İmar Planına “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer alan : (Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no:

29660(tablo sıra no:1), 31057(tablo sıra no:2), 31209(tablo sıra no:3), 35021(tablo sıra no:4), 35011(tablo sıra no:5), 35008(tablo sıra no:6), 35361(tablo sıra no:7), 35563(tablo sıra no:8), 35566(tablo sıra no:9), 35611(tablo sıra no:10), 35898(tablo sıra no:11), 36031(tablo sıra no:12), 36006(tablo sıra no:13), 36077(tablo sıra no:14), 36120(tablo sıra no:15), 36116 (tablo sıra no:16), 31467(tablo sıra no:17), 31469(tablo sıra no:18), 34588(tablo sıra no:19), 34270(tablo sıra no:20), 34159(tablo sıra no:21), 35176(tablo sıra no:22), 35142(tablo sıra no:23), 35368(tablo sıra no:24),

35370(tablo sıra no:25), 35718(tablo sıra no:26), 35144(tablo sıra no:27), 33554(tablo sıra no:28), 35078(tablo sıra no:29), 35009(tablo sıra no:30), 34927(tablo sıra no:31), 34267(tablo sıra no:32), 34878(tablo sıra no:33), 34790(tablo sıra no:34), 34797(tablo sıra no:35), 35017(tablo sıra no:36), 32678(tablo sıra no:37),34226(tablo sıra no:38), 35782(tablo sıra no:39),35760(tablo sıra no:40) , 35903(tablo sıra no:41), 35197(tablo sıra no:42), 31675(tablo sıra no:43), 32748(tablo sıra no:44), 32406(tablo sıra no:45), 32558(tablo sıra no:46), 35201(tablo sıra no:47), 34990(tablo sıra no:48), 34127(tablo sıra no:49), 35478(tablo sıra no:50), 35475(tablo sıra no:51), 35472(tablo sıra no:52), 34338(tablo sıra no:53) sayılı dilekçeler mevcut olup toplamda 53 adettir. İtiraz konuları hususunda ayrıntılı bilgilere “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer verilmiştir.

MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ:

1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılırken planlama alanında tarihi yapılarla, çevreyle uyumlu malzeme seçimleri ve düzenlemelerle projeye konu olan sokakları özgün fiziksel yapısını bozmadan iyileştirme çalışmaları ve proje alanını, kültür-turizm-rekreasyon ekseninde yeniden tanımlayarak kentin ve global kullanıcıların ziyaretine sunacak düzenlemeler planlanmıştır. Planlama bölgesinde yaya ulaşımını ön planda tutarak yaya dolaşımı için gerekli güvenliği ve konforu sağlayacak düzenlemeler getirilmiş olup organik sokak dokusundan esinlenerek zemin kaplamalarına kadar çözümler geliştirilmiştir.

16.12.2016 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Mimarsinan Merkez Mahallesi Köyiçi Uygulama İmar Planına yapılan itirazlara ilişkin teknik ekip tarafından yapılan değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 1,2 ve 3 sıra nolu itirazlarda yol ve park alanına itiraz edilmekte olup itiraz 'A' bölgesinin yaya ulaşımı için gerekli plan kurgusunu bozucu niteliktedir. Ancak itiraza konu parsellerin kamusal terk oranı %40 üzerindedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 4,5 ve 15 sıra nolu itirazlar ile itirazlara konu olan parsellerde yol alanına itiraz edilmekte olup itiraz 'A' bölgesinin yaya ulaşımı için gerekli plan kurgusunu bozucu niteliktedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 6 sıra nolu itiraz ile itiraza konu parselin bir kısmının park alanına ayrılmasına itiraz edilerek, parsel tamamının ticaret alanı fonksiyonuna alınması talep edilmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.09.2012 tarih 293 sayılı kararında ".... 1050 parsel üzerinde yer alan tescilli binayla ilgili olarak hazırlanıp Kurula sunulan restorasyon projesinin uygun olduğuna, ivedilikle tescilli eserin meri planlara işlenerek gerekli plan tadilatının yapılmasına karar verildi." denilmektedir.Kurul kararı doğrultusunda sadece tescilli eser plana işlenmiş olup itirazda belirtilen talep 'A' bölgesinin plan kurgusunu bozucu niteliktedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 7 ve13 sıra nolu itirazlar ile hak kayıplarının oluşacağı düşünülmüş ada bazında birleştirilmeye itiraz edilmekte olup itiraz 'A' bölgesinin organik sokak dokusunu koruyan düzenlemeler içeren plan kurgusunu bozucu niteliktedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 8 sıra nolu itiraz ile itiraza konu olan parseller üzerinde mevcut bina bulunması sebebiyle itiraz edilmekte olup itiraz 'A' bölgesinin organik sokak dokusunu koruyan düzenlemeler içeren plan kurgusunu bozucu niteliktedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 9 sıra nolu itiraz ile itiraza konu parsellerin 16.12.2016 onay tarihli plandaki inşaat hakkının 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar

planındaki inşaat alanı hakkında düşük olduğu için itiraz edilmekte olup itiraz 'A' bölgesinin çevre düzenlemesi ve plan kurgusunu bozucu niteliktedir. Ancak itiraza konu parsellerden 1522, 1536, 1509, 1568 ve 1502 sayılı taşınmazların kamusal terk oranı %40 üzerindedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 10 sıra nolu itiraz ile 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da park fonksiyonunda yer almakta olan parselin park alanından çıkartılması talep edilmiştir. Söz konusu talep 'A' bölgesinin çevre düzenlemesi ve plan kurgusunu bozucu niteliktedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 11 sıra nolu itiraz ile itiraza konu parseller üzerinde 5 katlı bina bulunmasından dolayı imarın 4 kattan 5 kata çıkarılması talep edilmiştir. Ancak söz konusu talep planın genel kurgusunu bozucu, plan bütünlüğüne aykırı, nüfus ve yapı yoğunluğunu artırıcı niteliktedir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 12 sıra nolu itiraz ile itiraza konu parselin yapılaşacak inşaat alanının küçültülmesine itiraz edilmekte olup itiraz 'A' bölgesinin çevre düzenlemesi ve plan kurgusunu bozucu niteliktedir. Ancak itiraza konu parselin kamusal terk oranı %40 üzerindedir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 14 ve 16 sıra nolu itirazlar ile parselin diğer parsellerle birleştirilmesine itiraz edilmekte olup söz konusu talep 'A' bölgesinin organik sokak dokusunu koruyan düzenlemeler içeren plan kurgusunu bozucu niteliktedir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 17 ve 18 sıra nolu itirazlar ile plan bölgesinin batı sınırında yer alan 20.00 metrelik yola itiraz edilmektedir. 20.00 metrelik yol itirazlara konu parsel üzerinden geçmemekte olup itiraza konu husus bulunmamaktadır.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 sıra nolu itirazlar ile itiraza konu parselde 2014 yapımı bina bulunduğundan yol alanına itiraz edilmiştir. İtiraza konu parsel 'B2' ve 'F1' bölgesi arasından geçen 15.00 metrelik imar yolu üzerinde olup talep plan kurgusunu bozucu nitelik taşımaktadır.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 36 sıra nolu itiraz ile itiraza konu parseller için yol alanına itiraz edilmiştir. İtiraza konu parseller 'B2' ve 'F1' bölgesi arasından geçen 15.00 metrelik imar yolu üzerinde kalmakta olup plan kararları gereği 3194 sayılı yasanın 18. Madde Uygulaması yapılarak, yasal kesintiler düşüldükten sonra parselin imarlı alan içerisinde yer verileceğinden mağduriyet giderilecektir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 37 sıra nolu itiraz ile 'B1' bölgesinde yer alan akaryakıt istasyonuna E-5 karayolundan girişin bulunmamasından dolayı 15.00 metrelik yan yola ve plan notlarına itiraz edilmektedir. E-5 yan yol hususundaki itirazın, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 08.05.2017 tarihli ve 35828-1 sayılı yazısı ile yapmış olduğu plan kuzeyinden geçen E-5 karayolundan 15.00 metrelik yan yola bağlantı sağlanmasına yönelik itirazı doğrultusunda değerlendirilmesi uygun olacaktır. Ayrıca plan notlarına ilişkin itiraz 3194 sayılı yasanın 18. Madde Uygulaması ile çözüme kavuşabilecektir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 38 sıra nolu itiraz ile itiraza konu 'B4' bölgesinde yer alan parselin diğer parsellerle birleştirilmesine itiraz edilmekte olup söz konusu itiraz plan kurgusunu bozucu niteliktedir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 39 sıra nolu itiraz ile itiraza konu 'C' bölgesinde yer alan parselin imarının 4 kattan 6 kata çıkarılması talep edilmiştir. Ancak söz konusu talep planın

genel kurgusunu bozucu,plan bütünlüğüne aykırı, nüfus ve yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelik taşımaktadır.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 40 sıra nolu itiraz ile itiraza konu parsel için yol alanına itiraz edilmiştir. İtiraza konu parsel 'C' ve 'F4' bölgesi arasından geçen 7.00 ve 12.00 metrelik imar yolu üzerinde kalmakta olup plan kararları gereği 3194 sayılı yasanın 18. Madde Uygulaması yapılarak, yasal kesintiler düşüldükten sonra parselde imarlı alan içerisinde yer verileceğinden mağduriyet giderilecektir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 41, 42, 43, 44, 45, 46 sıra nolu itirazlar ile 'D2' bölgesindeki park alanına itiraz edilmiştir. 'D2' bölgesinde ada bazında uygulama yapılacak olup plan kararları gereği 3194 sayılı yasanın 18. Madde Uygulaması yapılarak, yasal kesintiler düşüldükten sonra parselde imarlı alan içerisinde yer verileceğinden mağduriyet giderilecektir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 47 sıra nolu itiraz ile 'D2' bölgesinin batısında yer alan imar durumuna itiraz edilmiştir. 'D2' bölgesinde ada bazında uygulama yapılacak olup itiraz planın genel kurgusunu bozucu nitelik taşımaktadır.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 48 sıra nolu itiraz ile parselde bulunan binanın yeni yapıldığından plana itiraz edilmiştir. İtiraz planın genel kurgusunu bozucu nitelik taşımaktadır.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 49 sıra nolu itiraz ile ruhsatlı yapılarının bulunduğu parselin ilköğretim alanına alınmasına itiraz edilmiştir. İtiraza konu parsel 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarınan Uygulama İmar Planında konut alanında kalmakta olup parsel kamuya ait sanılarak sehven İlköğretim Alanı olarak ayrılmıştır.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 50,51 ve 52 sıra nolu itirazlara konu parseller 'E2' bölgesinin güneyinde yer alan park ve yol alanında yer almakta olup uygulama imar planına itiraz edilmiştir. 'E2' bölgesinde ada bazında uygulama yapılacak olup plan kararları gereği 3194 sayılı yasanın 18. Madde Uygulaması yapılarak, yasal kesintiler düşüldükten sonra parsellere imarlı alan içerisinde yer verileceğinden mağduriyet giderilecektir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 53 sıra nolu itiraz ile planlama bölgesinde ticaret+turizm alanında yer aldığı belirtilerek 'B1' bölgesinde olduğu tahmin edilen Akaryakıt lejanlı akaryakıt istasyonuna itiraz edilmiştir. İtiraz planın genel kurgusunu bozucu nitelik taşımaktadır.

PLANDAKİ DURUMU:

İtirazlara konu olan parsellerin 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve itiraz konusu plandaki plan durumlarına ilişkin bilgiler "İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda yer almıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca 16.12.2016 tarih ve 2266 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen Mimarınan Merkez Mahallesi Köyiçi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup itiraz değerlendirme tablosu 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 48, 53 sıra numaralı itiraz konularının 1/1000 ölçekli uygulama imar planının genel kurgusunu bozucu ve plan bütünlüğüne aykırı, nüfus ve yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olduğundan reddi, itiraz değerlendirme tablosu 36, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52 sıra nolu itiraz konularının, plan

kararları gereği 3194 sayılı yasanın 18. Madde Uygulaması yapılarak, yasal kesintiler düşüldükten sonra parselle imarlı alan içerisinde yer verilerek mağduriyet giderileceğinden reddi, itiraz değerlendirme tablosu 37 sıra nolu itirazda belirtilen talep 04.07.2017 tarih ve 2017/06 sayılı İmar Komisyon Raporu ile alınan karar doğrultusunda E-5 Karayoluna bağlantı sağlanacak olup itiraz konusu mağduriyet giderileceğinden reddi, 1, 2, 3, 9, 12, sıra numaralı itirazların kabulü ve söz konusu alanlarda 3194 sayılı yasanın 18. maddesine göre imar uygulaması yapılarak gerekli mağduriyet giderileceğinden bilgi paftalarında gösterildiği şekilde gerekli düzenlemelerin plan paftaları üzerinde yapılması Komisyonumuzca oybirliğiyle,

49 sıra numaralı itiraza konu parsel kamuya ait sanılarak sehven İlköğretim Alanı olarak ayrıldığından mağduriyetin giderilmesi için itirazın kabulü ve söz konusu parselin bilgi paftasında gösterildiği şekliyle 'D2' bölgesine dahil edilerek gerekli düzenlemelerin plan paftaları üzerinde yapılması Komisyon üyelerinden Rıdvan Yavuz BİLGE ve Musa KAYNAR'ın (2) red oyuna karşılık (3) kabul oyu ile Komisyonumuzca oyçokluğuyla ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Muharem Aziz ZENGİN
İmar Komisyon
Başkanı

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Önder Yüksel ERYİĞİT
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Musa KAYNAR
Üye