



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
.....
Tarih:
09.12.2009

KONUNUN ÖZÜ: Türkoba I. ve II. kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı' na 16.03.2009 tarih 2009/1180 sayılı dilekçe ile yapılan itirazın müzakeresi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: 16.03.2009 tarih 2009/1180 sayılı Münir Ragıp GÖKSU, Göksel GÖKSU, Güney GÖKSU, Rasime GÖKSU, Celal GÖKSU, Fatma GÖKSU, Gökhan GÖKSU, Eyüp GÖKSU, Muhterem GÖKSU, Zeynep GÖKSU, Nurten ERDOĞAN, Salih BUDAK ve Hüseyin ERDEM imzalı dilekçe, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24/11/2009 tarih ve 234806 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 07.12.2009 tarihli Toplantısının 1.Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

TALEP: Türkoba 389, 171, 194, 134 ada 1 parsel, 329, 244, 248, 538, 215, 372 ve 212 parsellerin imar durumu hakkında itiraz.

TEKLİFİN EVVELİYATI:

1/5000 ölçekli Tepecik, Türkoba Mahallesi I.ve II. Kısım Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.07.2008 tarih ve 1760 sayılı kararı ile tadilen uygun görülmüş; 1/5000 ölçekli plan paftaları 29.07.2008 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkan'ınca onanmıştır. 1/5000 ölçekli Türkoba Mahallesi I.ve II. Kısım Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Türkoba Mahallesi I.ve II. Kısım Uygulama İmar Planı, 24.10.2008 tarih ve 2008/46 sayılı Tepecik Belediye Meclisince uygun görülmüş ve gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.01.2009 tarih ve 79 sayılı kararı ile tadilen uygun bulunan 1/1000 ölçekli plan paftaları 20.01.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkan'ınca onanmıştır. Onanan 1/1000 ölçekli planlar 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi gereği 23.02.2009 tarihinde askıya çıkarılmış ve 24.03.2009 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresi sonunda 59 adet itiraz dilekçesi bulunmaktadır.

MÜLKİYET:

Dilekçe ekinde taşınmaz maliklerine ait tapu senedi örneği bulunmamaktadır.

PLANDAKİ DURUM:

İmar Planında Türkoba 389 nolu parsel; kısmen “yeşil alan” kısmen “konut” alanı, kısmen “dini tesis alanı” olarak ayrılmıştır. Konut alanı yapılaşma şartları Emsal:0.08 H:6.50m ve Minimum parsel büyüklüğü: 3.500m²’dir. Üzerinden BOTAŞ’a ait Büyükçekmece RMS_A Hattı geçmektedir. Kamuya terki vardır. Türkoba 171 nolu parsel ; kısmen “konut” alanı kısmen “kreş” alan olarak ayrılmıştır. Konut alanı yapılaşma şartları Emsal:0.09 H:6.50m ve Minimum parsel büyüklüğü:2.500m²’dir. kamuya terki vardır. Türkoba 194 nolu parsel; “konut” alanı olarak ayrılmıştır. Yapılaşma şartları Emsal:0.09 H:6.50m ve Minimum parsel büyüklüğü:2.500m² dir. Parsellerin kamuya terkleri bulunmaktadır. Kamuya terki bulunmaktadır. Türkoba 134 ada 1 nolu parsel; “konut” alanı olarak ayrılmıştır. Yapılaşma şartları Emsal:0.09 H:6.50m ve Minimum parsel büyüklüğü:2.500m² dir. Kamuya terki bulunmamaktadır. Türkoba 329 nolu parsel; “konut” alanı olarak ayrılmıştır. Yapılaşma şartları Emsal:0.08 H:6.50m ve Minimum parsel büyüklüğü:3.500m² dir. Kamuya terki vardır. Türkoba 244 nolu parsel; “konut” alanı olarak ayrılmıştır. Yapılaşma şartları Emsal:0.09 H:6.50m ve Minimum parsel büyüklüğü:2.500m² dir. Kamuya terki vardır. Türkoba 248 nolu parsel; kısmen “konut” alanı kısmen “yeşil alan” olarak ayrılmıştır. Konut alanı yapılaşma şartları Emsal:0.09 H:6.50m ve Minimum parsel büyüklüğü:2.500m² dir. Kamuya terki vardır. Türkoba 538 nolu parsel; “konut” alanı olarak

ayrılmıştır. Yapılaşma şartları Emsal:0.459 H:9.50m ve Minimum parsel büyüklüğü: 500m² dir. Kamuya terki vardır. Türkoba 215 nolu parsel; “konut” alanı olarak ayrılmıştır. Yapılaşma şartları Emsal:0.09 H:6.50m ve Minimum parsel büyüklüğü:2.500m² dir. Kamuya terki vardır.

Türkoba 372 nolu parsel; “konut+ticaret” alanı olarak ayrılmıştır. Yapılaşma şartları Emsal:0.45 H:9.50m ve Minimum parsel büyüklüğü: 500m² dir. Üzerinden BOTAŞ’a ait Büyükçekmece RMS_A Hattı geçmektedir. Kamuya terki vardır. Türkoba 212 nolu parsel; kısmen “konut” alanı ve kısmen “yeşil alan” olarak ayrılmıştır. Konut alanı yapılaşma şartları Emsal:0.09 H:6.50m ve Minimum parsel büyüklüğü:2.500m² dir. Kamuya terki vardır.

İLGİLİSİNİN İTİRAZI:

Dilekçesinde “İstanbul Büyükşehir Belediyesince kabul edilen mezkur taşınmazlarla ilgili ve kapsar şekilde hazırlanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım imar ve uygulama imar planları yapılırken planlama prensipleri ve şehircilik ilkelerine uyulmadığı, çevresindeki emsallerin altında yapılanma olanağı verildiği bunlar yapılırken eşitlik ilkesine uyulmadığı gözlenmektedir. Bu durumda planlama adalet ilkesi ile çelişki teşkil etmektedir. Belediye ile yapılan görüşmelerde Emsal:0.09 değerinin İSKİ Havza yönetmeliği tarafından uzak mesafeli koruma alanlarında kalan parsellerde uygulanan bir zorunluluk olduğu söylenmektedir. Bu konuda İSKİ Havza yönetmeliği kararlarında itiraz etmekteyiz. Parsel noları yazılı olan taşınmazlarımız yönünden Büyükşehir Belediye Meclisince kabul edilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım imar ve uygulama imar plan kararına itiraz eder gerekli düzeltmelerin haklarımızı koruyacak şekilde yapılmasını saygılarımla arz ederim.” denilerek 20.01.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan 1/1000 ölçekli Türkoba I. ve II. Kısım Revizyon Uygulama İmar Planına itiraz edilmektedir.

DEĞERLENDİRME

Türkoba I. ve II. kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na 16.03.2009 tarih 2009/1180 sayılı dilekçe ile yapılan itiraz ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü görüşü; “imar durumunun arttırılması talebinin yoğunluk artırıcı olması sebebiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarını bozucu nitelik taşıdığı” şeklindedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Yapılan inceleme sonucunda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 24/11/2009 tarih ve 234806 sayılı yazısı ile iletilen, 16.03.2009 tarih ve 2009/1180 sayılı dilekçe ile 1/1000 ölçekli Türkoba Mahallesi I.ve II. Kısım Uygulama İmar Planına yapılan itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Hüseyin KOÇ
İmar Komisyon
Başkanı

Engin Tayyar ERÇAĞ
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Hüseyin Yücel ÇEBİ
Raportör

Nazan YILDIRIM
Üye

Kaşif ERDAL
Üye