



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 2009/1178 sayılı dilekçe ile yapılan itirazın müzakeresi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: 16.03.2009 tarih 2009/1178 sayılı Fırat Plastik Kauçuk San. Ev Tic. A.Ş. adına Avukat Ayşe BOZDOĞAN 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 64, 166, 167, 144 ada 1 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 Fırat Plastik Kauçuk San. Ev Tic. A.Ş. ait tapu senedi örnekleri bulunmamaktadır.

PLANDAKİ DURUM:

İmar Planında Türkoba 64 nolu parsel; Akaryakıt İstasyon alanı olarak ayrılmış olup Emsal:030 olarak yapılaşma yapılabilir. Türkoba 166 nolu parsel; kısmen “konut dışı kentsel çalışma” alanı kısmen “yeşil” alan kısmen “belediye hizmet alanı” olarak ayrılmıştır. Konut dışı kentsel çalışma alanı yapılaşma şartları: Emsal:0.20 H:6.50m'dir. Üzerinden BOTAŞ'a ait Büyükçekmece RMS_A Hattı geçmektedir. Türkoba 167 nolu parsel; kısmen “konut dışı kentsel çalışma” alanı kısmen “yeşil” alan kısmen “park alanı” kısmen de “Botaş hizmet alanı” alanı olarak ayrılmış. Konut dışı kentsel çalışma alanı yapılaşma şartları: Emsal:0.20 H:6.50m'dir. Üzerinden BOTAŞ'a ait Büyükçekmece RMS_A Hattı geçmektedir. Parsellerin kamuya terkleri bulunmaktadır. Türkoba 144 ada 1 parsel; “konut dışı kentsel çalışma” alanı olarak ayrılmıştır. Konut dışı kentsel çalışma alanı yapılaşma şartları:Emsal:0.20 H:6.50m'dir.Üzerinden BOTAŞ'a ait Büyükçekmece RMS_A Hattı geçmektedir.

İLGİLİSİNİN İTİRAZI:

Dilekçesinde “ 1- A) 64 nolu parsel üzerinde öngörülen akaryakıt istasyonu Karayolları kenarında yapılacak tesisler hakkındaki yönetmeliğin 21. maddesinde belirtilen cephe şartını karşılamamaktadır. İlgili yönetmelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planında cephe 25m olarak planlanmıştır. B) 64 nolu parsel üzerinde öngörülen akaryakıt istasyonu Botaş Koruma Bandı ihlal edilerek koruma bandının hemen bitişiğinde yer almaktadır.C) Bitişikteki sanayi tesisleri için de tehlike yaratacaktır. D) 166-167 parselleri içinden geçen Botaş koruma bandının, doğu cephesine konulan, park ve belediye hizmet alanının koruma kuşağı içerisinde kaldığı, bu alanlarda açık yada kapalı bir fonksiyonun olmaması gerekir iken; park, belediye hizmet alanı ve halk eğitim merkezi olarak planlamak tehlikeye davetiye çıkarmaktadır. Halihazırda 166 parsel üzerinde 144 ada 1 parselde yer alan müvekkilim şirketin sosyal tesislerine ait arıtma tesisi bulunmakta iken bu tesis yok kabul edilerek, yol ve belediye hizmet alanı olarak planlanması, plan ilkelerine aykırıdır. Botaş yapı yasaklı boru hattı bölgesinde, belli parseller lehine düzenlemeler yapılarak, ayrıcalıklı parseller haline getirilmesi eşitlik ilkesine aykırıdır. 166 ve 167 parsellerin pherinde 15-20 m lik yollar mevcut olup bu parseller cephe şartını sağlamaktadır. Buna

rağmen 10m lik yolların hangi amaçla konulduğu anlaşılır gibi değildir. Müvekkilime ait bir parselin belediye hizmet alanı olarak planlanmasının kabul edilebilir bir yanı bulunmamaktadır. 2- plan meri planda kazanılmış hakları korumamaktadır. Plan tadilinde meri plana uygun yapıların işlenmemiş olması İmar Mevzuatına aykırıdır. 3- Plan tadilinde eşitlik ilkesi ihmal edilmiştir. Bazı parseller lehine haksız üstünlükler getirilmiştir. 4- Uygulama aşamasında İl Tarım Müdürlüğü görüşünün alınması gibi bir şart getirilmiş olması uygulamada planın eşit ve adil olmayan bir karmaşaya sebebiyet vereceğinin göstergesi olup imar mevzuatına uygun değildir. 5- Bölgenin yoğun bir trafik yükü halihazırda vardır. Çok katlı yapılaşma izni verilmesi ile bu yoğunluk daha da artacak ve bir trafih cehennemi yaratacaktır. 6- Bölgede meri plan kapsamında mevcut sanayi tesisleri halihazır haritalara işlenmeyerek meri plana uygun surette yapılan ruhsatlı ve izinli yapılar ve kazanılmış haklar korunmamıştır. 7- Belirtilen bölge iki ayrı Belediyenin sınırlarını kapsamaktadır. Kumburgaz Belediyesi sınırlarında kalan kısımlar dahi plan tadilinde imar düzenlemesine konu edilmiştir. 8- Havza dışı alanlarda toplu yapılaşma alanlarından bahsedilmektedir. İmar planlarında hiçbir imar adası tanımsız kalmaz. Öngörülen yapılaşma şartlarının plan paftası üzerine işlenmesi zorunludur. Planda bu hususun tanımsız bırakılması imar mevzuatına aykırıdır. Bu durum mülkiyet hakkının ihlali olup plan dışı tanımsız bırakılan parsellerin istismara açık hale gelmesine sebebiyet verecektir. Plan kapsamında yapılacak sosyal donatı alanlarının emsale dahil edilmemesi imar mevzuatına aykırı olup, belli parseller lehine üstünlük verildiğinin kanıtıdır. Plan tadilinde maxH: serbest hale getirilmesi bir plansızlık örneğidir. Bu durum bölgenin içine düşeceği karmaşanın habercisidir. Uygulama 1/1000 ölçekli imar planı imar mevzuatına aykırıdır.” 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 2009/1178 sayılı dilekçe ile yapılan itiraz ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü görüşü; “söz konusu itirazlar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarını etkileyici nitelik taşımaktadır; ayrıca söz konusu dilekçe sahibi tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar planına yapılan itiraz ile ilgili İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2009 tarih ve 2009/1474-1475 kararları ile onaylanmış olan 1/5000 ölçekli plan tadilatı mevcut olup 1/1000 plan paftalarının bu doğrultuda revize edilmesi gerektiği” 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 2009/1178 sayılı dilekçe ile 1/1000 ölçekli Türkoba Mahallesi I.ve II. Kısım Uygulama İmar Planına yapılan itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiş olup; İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün belirtmiş olduğu, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2009 tarih ve 2009/1474-1475 kararları ile onaylanmış olan 1/5000 ölçekli plan tadilatının, 1/1000 ölçekli plan paftalarına işlenmesi hususu komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

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