



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
.....
Tarih:
10.12.2009

KONUNUN ÖZÜ: Türkoba I. ve II. kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı' na 20.03.2009 tarih 2009/1271 sayılı dilekçe ile yapılan itirazın müzakeresi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: 20.03.2009 tarih 2009/1271 sayılı Alaaddin DÜZGÜN 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 600, 603, 373, 98, 53, 46, 510, 132 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 Hissedarlara ait tapu senedi örneği bulunmaktadır.

PLANDAKİ DURUM:

İmar Planında Türkoba 600, 603, 373, 132 nolu parseller; “Konut+Ticaret” alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma şartları Emsal:0.60 H:9.50m ve Minimum parsel büyüklüğü: 500m²'dir. Türkoba 58 nolu parsel; “Konut” alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma şartları Emsal:0.45 H:9.50m ve Minimum parsel büyüklüğü: 500m²'dir. Türkoba 53 nolu parsel; “Depolama” alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma şartları Emsal:0.20 H:Serbest' dir. Türkoba 46 nolu parsel; kısmi “Depolama” alanı kısmi “konut” alanı olarak ayrılmış olup; depolama alanı yapılaşma şartları Emsal:0.20 H:Serbest, konut alanı yapılaşma şartları Emsal:0.60 H:9.50m ve Minimum parsel büyüklüğü:500m²'dir. Türkoba 510 nolu parsel; “Konut” alanı olarak ayrılmış olup yapılaşma şartları Emsal:0.09 H:6.50m ve Minimum parsel büyüklüğü: 2.500m²'dir.

İLGİLİSİNİN İTİRAZI:

Dilekçesinde “Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.01.2009 tarihli ve 79 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 uygulama imar plan kararı ile taşınmazlarımızın planlanmasında planlama prensipleri ile şehircilik ilkelerine uyulmadığı, çevredeki emsallerin altında yapılanma olanağı verildiği bunlar yapılırken eşitlik ilkesine de uyulmadığı gözlenmektedir. Bu durumda planlamada adalet ilkesi ile de çelişki teşkil etmektedir. Bu durum bizi mütezarır etmekle mezkur 1/1000 uygulama imar planı kararına itiraz etmek gereği hasıl olmuştur. 1-) parsel 132: kuzeydeki 8m ve batıdaki 8m lik yollar gereksiz. Yolların kaldırılmasını ve emsalin arttırılması; 2-) 600 ve 603 parseller: E:0.60 köy içi için yetersizdir.

Emsalin arttırılması. 3-) 510 parsel: yakınında K+Ticaret ağırlıklı 3 kat yapılanma mevcutken E:0.09 azdır. Emsalin arttırılması ve güneydeki 8m lik yolun kaldırılması. Parseller 3.500m² değil 1.000m² ye indirilmelidir. 4-) 373 parsel: Emsalin arttırılması kuzeydeki yolun açılması. 5-) 98 parsel: Emsalin arttırılması 8m lik yolun kaldırılması 5-) 46 ve 53 parsellerin daha önce imarı %80 idi. Emsalin arttırılması sanayiye dönüştürülmesi. 46 parselin kuzeyindeki yolun gereksiz olduğundan kaldırılması.” 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 20.03.2009 tarih 2009/1271 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” belirtilerek İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 132 parseli kapsayan teklif bilgi paftası sunulmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Yapılan inceleme sonucunda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 24/11/2009 tarih ve 234806 sayılı yazısı ile iletilen, 20.03.2009 tarih ve 2009/1271 sayılı dilekçe ile 1/1000 ölçekli Türkoba Mahallesi I.ve II. Kısım Uygulama İmar Planına yapılan itirazlardan yalnızca 132 parsel için itirazın İmar ve Şehircilik Müdürlüğü teklifinde sunulan şekliyle plan paftalarına işlenmesi komisyonumuzca uygun bulunmuş olup, diğer talepler komisyonumuzca uygun bulunmamıştır.

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