



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
- 2016/13-

Tarih:
11/10/2016

KONUNUN ÖZÜ: 18.03.2016 tarih ve 563 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na itirazlar hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 22.09.2016 tarihli ve 67674-2 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 03.10.2016 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuzun 07.10.2016 tarihli toplantısına ek olarak yapılan toplantıda:

Dosyasında yapılan incelemede;

PLAN SÜRECİ:

Büyükçekmece ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve Mimarsinan Merkez Mahallesinin bir kısmı, Ekinoba Mahallesi, Sinanoba Mahallesi ve Mimaroba Mahallelerinin tamamı olmak üzere toplam 460,21 ha alan üzerinde; farklı özelliklerde bütünlük arz etmeyen planların bulunması, onay tarihlerinden itibaren yapılmış olan fazla sayıda plan tadilatlarının mevcut olması, bölgede yeni nazım imar planının onaylanması ve daha yaşanabilir bir çevreye altlık oluşturmak adına 1/5000 ölçekli nazım imar planına ana kararları ve ilkeleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli planlama çalışması yapılması gerekliliğini ortaya çıkardığından bahisle söz konusu alanda Plan ve Proje Müdürlüğünce yeni plan yapılmış olup Belediye Meclisimize iletilmiştir. Belediye Meclisimizin 03.06.2015 tarih ve 69 sayılı kararı ile uygun görülen Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir. Anılan plan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2016 tarih ve 563 sayılı kararı ile tadilen uygun görülmüş olup plan paftaları İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 18.03.2016 tarihinde onaylanmıştır.

18.03.2016 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Uygulama İmar Planına ait plan paftaları Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğünce 15.06.2016 – 15.07.2016 tarihleri arasında askıya asılmıştır.

08.09.2016 tarih ve 96 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Meclis Kararı ile (Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 48645(tablo sıra no:44), 51114(tablo sıra no:45), 49223(tablo sıra no:60), 51073(tablo sıra no:62), 50281(tablo sıra no:63), ve 50733(tablo sıra no:66) itiraz konularının "Plan ve Proje Müdürlüğü'nce dosyasında ve yerinde inceleme yapılarak yeniden meclis gündemine getirilmek üzere Müdürlüğüne iadesi" şeklinde yukarıda belirtilen itiraz hususları hakkında karar alınmıştır.

İTİRAZ KONULARI:

18.03.2016 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Uygulama İmar Planı'na askı süreci içerisinde yapılan itirazlar ile;

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 48645 olan dilekçe ile; parsel malikleri tarafından 407 ada 1 parsel ve 408 ada 1 parsel parsel sayılı taşınmazların arasından geçen 7 m.'lik yolun iptal edilmesi ve Gülistan Sokağın genişliğinin 3.5 m.'ye düşürülmesi ve parselin güneyindeki yeşil alanın kaldırılması talep edilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 51114 olan dilekçe ile; 597 ada 1 parselin yapılaşma hakkının arttırıldığı ve parselin bir kısmının yeşil alan olarak ayrılmışken revize edildiği bu nedenle kişiye özel planlama yapılmış olduğu gerekçesiyle parselin eski yapılaşma hakkının verilmesi ve yeşil alanın tekrar plana işlenmesi talep edilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 49223 olan dilekçe ile; 3602 parselin eski planda park alanında kalan kısmının konut alanına alındığı gerekçesi ile konut alanına alınan kısmının revize edilerek tekrar park alanı fonksiyonuna alınması talep edilmektedir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 51073 olan dilekçe ile; 513 ada 3 parselde yer alan Rose Marine Sitesi'nin etrafından geçen 10 m.'lik ve 12. m.'lik yolların sahile inen başka yollar olması nedeniyle kaldırılması talep edilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 50281 olan dilekçe ile 414 ada 2 parsel ve 413 ada 2 parsellerin eski plandaki imar haklarının azaldığı gerekçesi ile E:1.50 ticaret + hizmet fonksiyonunun E:2.60 konut + ticaret olarak değiştirilmesi ve yeşil alan fonksiyonunun konut alanı olarak revize edilmesi talep edilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 50733 olan dilekçe ile; 511 ada 1 parselde yer alan Çarmıklı Mimarşinan Konakları'na ait otopark ve havuz alanının planda park alanı olarak ayrıldığı gerekçesi ile park fonksiyonundan konut alanı fonksiyonuna alınması talep edilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 50547 olan dilekçe ile; 849, 850, 851, 852 , 1581, 1582 ve 566 ada 1 parsel sayılı taşınmazların planda yükseklik ve yapılaşma hakkının arttırıldığı bu nedenlerle söz konusu parsellere komşu olan 565 ada 1 parselde yer alan "Kumsal Marine Sitesi" sakinlerinin mağdur olduğu gerekçesi ile parsellere eski plandaki yapılaşma haklarının verilmesi talep edilmektedir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 47102 olan dilekçe ile; planda 592 ada 1 parselden geçen 20 m.'lik yolun meri 1/5000 ölçekli plana uygun hale getirilmesi talep edilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 50343 olan dilekçe ile; parsel maliki tarafından 2376 ve 2378 parsel sayılı taşınmazlara herhangi bir şey yapılmasına itiraz edilmektedir.

MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ:

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 48645 olan dilekçe ile; itirazlara konu olan parsellerde planlanan yol alanlarının kaldırılması veya azaltılması ve bu alanların konut, ticaret veya konut+ticaret gibi imarlı alanlara alınması talebi planın genel kurgusunu bozucu, donatı alanlarını azaltıcı, nüfus ve yapı yoğunluğunu artırıcı niteliktedir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 51114 ve 50547 olan dilekçeler ile tarafımıza iletilen itiraz hususlarında yapılan incelemede; 15.02.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 17.10.2014 tarihinde İBB tarafından tadil edilmiş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak yapılması gerektiğinden tarafımızca yapılan uygulama imar planında nazım imar plan kararları korunmuştur.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 49223 olan dilekçe ile tarafımıza iletilen itiraz konusu değerlendirildiğinde bahse konu alanın yalnızca site sakinleri tarafından kullanılan alan olduğu ve bu alanın kamusal alan olarak kullanılması durumunda ise site sakinlerinin güvenliği açısından sorun teşkil edeceği tespit edilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 51073 ve 50733 olan dilekçeler ile tarafımıza iletilen itiraz konusu değerlendirildiğinde bahse konu itiraz hususlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na aykırı nitelikte olduğu ancak yalnızca site sakinleri tarafından kullanılan alanlar olduğu ve bu alanların kamusal alan olarak kullanılması durumunda ise site sakinlerinin güvenliği açısından sorun teşkil edeceği tespit edilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 50281 olan dilekçe ile tarafımıza iletilen itiraz konusu incelendiğinde eski 1/1000 ölçekli imar planı ile verilen imar hakkının 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında azalmış olduğu tespit edilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no:47102 olan dilekçe ile parsel üzerinden geçen 20 metrelik imar yoluna itiraz edilmektedir. 15.02.2013 onay tarihli nazım imar planında bahse konu 20 metrelik yol, devamında E-5 kuzeyine geçiş sağlayacak köprü için planlanmış bir aks olup söz konusu köprü 11.09.2014 tarih ve 1278 sayılı İBB Meclis kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planının E-5 kuzeyinde kalan kısmının plan onama sınırı dışarısına çıkarılması sebebiyle iptal edilmiştir. Bu sebeple işlevsiz kalan 20 metrelik yol aksının yapılan incelemede bazı ruhsatlı yapıları da tecavüzlü duruma düşürdüğü görülmüş olup imar yolunun 15 metreye düşürülmesi uygun olacağı müdürlük görüşümüzdür.

Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no: 50343 olan dilekçe ile tarafımıza iletilen itiraz hususu incelendiğinde; planlanan donatı alanlarının kaldırılması talebi planın genel kurgusunu bozucu, 1/5000 ölçekli plana ve plan bütünlüğüne aykırı olup donatı alanlarını azaltıcı, nüfus ve yapı yoğunluğunu arttırıcı niteliktedir.

ESKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDAKİ DURUMU:

48645 dilekçe no'lu itiraza konu 407 ada 1 parsel ve 408 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Uygulama İmar Planı'nda; TAKS:0.20, KAKS:0.40, 2 kat, ayırık nizam konut alanı olarak ayrılmıştır olup bahse konu parsellerin arasında ve batısında 7 m.'lik yollar planda mevcuttur.

51114 dilekçe no'lu itiraza konu 597 ada 1 parsel sayılı taşınmaz 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Uygulama İmar Planı'nda; E:0.15, h:6.50 turistik tesis alanı olarak ayrılmıştır.

49223 dilekçe no'lu itiraza konu 3602 parsel sayılı taşınmaz 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Uygulama İmar Planı'nda; blok nizam, E:0.50, h:6.50 m. konut alanı olarak ayrılmış olup itiraza konu parselin kuzeyinde kalan alan park + spor alanıdır.

51073 dilekçe no'lu itiraza konu 513 ada 3 parselin 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Uygulama İmar Planı'nda doğu ve batısında 10 m.'lik yol, güneyin de ise 6 m.'lik yol mevcuttur.

50281 dilekçe no'lu itiraza konu 413 ada 2 parsel sayılı taşınmaz 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Uygulama İmar Planı'nda; blok nizam,E:1.40 konut alanı ve E:1.00 ticaret alanı olarak 414 ada 2 parsel ise blok nizam, E:1.40 konut alanı ve E:1.00 ticaret alanı ve yol alanı olarak ayrılmıştır.

50733 dilekçe no'lu itiraza konu 511 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan park alanı 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Uygulama İmar Planı'nda; park + spor alanı olarak ayrılmıştır.

50547 dilekçe no'lu itiraza konu 1581 ve 1582 parsel sayılı taşınmazlar KAKS:1.80, h:6.50 m. otel, plaza, alışveriş merkezi alanı ve yol alanı olarak, 850, 851 ve 852 parsel sayılı taşınmazlar TAKS:0.20,KAKS:0.40 konut alanı, park ve yol alanı olarak, 566 ada 1 parsel sayılı taşınmaz KAKS:1.80, h:6.50 m. otel, plaza, alışveriş merkezi alanı ve 849 parsel sayılı taşınmaz ise KAKS:1.80, h:6.50 m. otel, plaza, alışveriş merkezi alanı, park ve yol alanı olarak 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Uygulama İmar Planı'nda ayrılmıştır.

47102 dilekçe no'lu itiraza konu 592 ada 1 parselin batısında mezarlık alanı ile söz konusu parsel arasında 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Uygulama İmar Planı'nda yol alanı bulunmamaktadır.

50343 dilekçe no'lu itiraza konu 2376 ve 2378 parsel sayılı taşınmazlar 05.10.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Uygulama İmar Planı'nda; açık spor alanı olarak ayrılmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca 18.03.2016 tarih ve 563 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup;

48645 dilekçe no'lu itiraz hususunun oybirliğiyle reddi,

51114 dilekçe no'lu itiraz hususunun Komisyon Üyelerinden Mir Mehmet ÖZTÜRK ve Rıdvan Yavuz BİLGE'nin (2) red oyuna karşılık "15.02.2013 onay tarihli nazım imar planında yer alan ve 17.10.2014 tarihinde İBB tarafından tadil edilerek iptal edilen parklar ve dinlenme alanı fonksiyonunun 1/1000 ölçekli plana işlenmesi ve bu hususta 1/5000 ölçekli planda değişikliklerin İBB tarafından yapılmasına ilişkin öneri kararın alınması" şerhi ile (3) kabul oyu olmak üzere oyçokluğuyla kabulü,

50343, 50547 dilekçe no'lu itiraz hususlarının 1/5000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli plan kararlarına aykırı olması nedeniyle oybirliğiyle reddi,

49223 dilekçe no'lu itiraz hususunun oybirliğiyle kabulü,

51073 dilekçe no'lu itiraz hususunun Komisyon Üyelerinden Mir Mehmet ÖZTÜRK ve Rıdvan Yavuz BİLGE'nin "Kıyıya giden yolların kapatılmaması gerektiği" şeklindeki şerhi ile (2) red oyuna karşılık karşılık diğer Komisyon üyelerinin "itiraza konu yolların kaldırılması, konut alanına dahil edilmesi ve bu hususta 1/5000 ölçekli planda değişikliklerin İBB tarafından yapılmasına ilişkin öneri kararın alınması" şerhi ile (3) kabul oyu olmak üzere oyçokluğuyla kabulü,

50281 dilekçe no'lu itiraz hususunun Plan ve Proje Müdürlüğünce dosyasında ve yerinde inceleme yapılarak yeniden meclis gündemine getirilmek üzere oybirliği ile müdürlüğüne iadesi,

50733 dilekçe no'lu itiraz hususunun Komisyon Üyelerinden Mir Mehmet ÖZTÜRK ve Rıdvan Yavuz BİLGE'nin (2) red oyuna karşılık " itiraza konu park alanının konut alanına alınması ancak

konut alanına alınan kısmın inşaat alanı hesabına dahil edilmemesi ve bu hususta 1/5000 ölçekli planda değişikliklerin İBB tarafından yapılmasına ilişkin öneri kararın alınması " şerhi ile (3) kabul oyu olmak üzere oyçokluğuyla kabulü,

47102 dilekçe no'lu itiraz hususunun Komisyon Üyelerinden Mir Mehmet ÖZTÜRK ve Rıdvan Yavuz BİLGE'nin "20 metrelik imar yolunun kalması ve 1/5000 ölçekli plana uygun hale getirilmek için mezarlık alanı tarafına kaydırılması" şerhi ile (2) kabul oyu ve Komisyon üyelerinden Tarık ERDOĞAN, Muharem Aziz ZENGİN ve Mustafa AYDIN'ın "1/5000 ölçekli planda yer alan 20 metrelik imar yolunun mezarlık alanının üzerinden geçmesi sebebiyle bilgi paftasında gösterildiği şekliyle mezarlık alanına girmeyecek şekilde yol genişliğinin doğu tarafından 5 metre azaltılarak 15 metreye düşürülmesi ve bu hususta 1/5000 ölçekli planda değişikliklerin İBB tarafından yapılmasına ilişkin öneri kararın alınması " şerhi ile (3) kabul oyu olmak üzere oyçokluğuyla kabulü

Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkanı

Muharem Aziz ZENGİN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Mustafa AYDIN
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Mir Mehmet ÖZTÜRK
Üye