

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/11 Tarih: 04/07/2022
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: 22.02.2020 onay tarihli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı: **Bahçelievler Etabına** Yapılan İtirazların değerlendirilmesine ilişkin olarak 27.04.2022 tarihinde onaylanan plan değişikliklerine yapılan itirazlar hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.06.2022 tarihli ve E.2022-55874-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 04.07.2022 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

PLAN SÜRECİ:

Büyükçekmece ilçe sınırları içerisinde yer alan ve Bahçelievler Mahallesi'nin 282,42 hektarlık kısmı 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 planının ana kararları ve ilkeleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli planlama çalışması yapılması gerekliliğini doğmuştur. Bu doğrultuda söz konusu alanda, donatı alanları ile kendine yetebilen, bölgenin gelişim potansiyelleri doğrultusunda, gerekli ulaşım ve altyapının kurularak alanın çevre yerleşmelere de hizmet verebilen ve yılın tüm aylarında yaşanılan bir yerleşim olması hedeflenerek Büyükçekmece Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce yeni plan hazırlanarak Büyükçekmece Belediye Meclisi'ne iletilmiştir. Büyükçekmece Belediye Meclisi'nin 07.06.2018 tarih ve 73 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Bahçelievler Etabı Uygulama İmar Planı gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli plan 13.02.2020 tarih ve 258 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanarak *"....teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öncesinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarına göre emsal değerlerinin ve kat yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi ayrıca meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının da bu yönde düzenlemeler yapılarak meclis onayına sunulması..."* şeklinde karar alınmıştır. Söz konusu meclis kararı ile 1/1000 ölçekli planda düzenlemeler yapılarak 30.10.2020 tarih ve 91442078-310.01.02/2020/BN:2298-BN:4861 İBB No:178657 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile askı işlemleri için tarafımıza gönderilmiştir.

22.02.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan, 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Bahçelievler Etabı Uygulama İmar Planı 25.12.2020 – 25.01.2021 tarihleri arasında askıya asılmıştır.

233 adet itiraz dilekçesi Belediyemiz tarafından değerlendirilmiş, 05.04.2021 tarih 42 ve 43 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Meclis kararları alınarak Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bahçelievler Etabına İlişkin İtirazlar onay işlemleri için 5216 sayılı yasanın 14. maddesine göre karar alınmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir. Söz konusu imar planı 13.09.2021 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Gündemine alınmıştır. Aradan geçen 7 ayı aşkın süre içerisinde söz konusu teklife ilişkin herhangi bir karar alınmamıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından, Belediye Meclisine iletilen söz konusu plan teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 14. Maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 17. maddesi gereğince, üç ay içinde incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edilmesi gerekmektedir. Söz konusu düzenleme, 5216 sayılı Kanununun 14. Maddesinin 5. Fıkrasında, "Büyükşehir kapsamındaki ilçe (...) belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir. (Ek cümle: 6/3/2008-5747/3 md.) Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır." şeklinde ifade edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine iletilip, üç ay içerisinde görüşülerek, karara bağlanmayan söz konusu 1/1000 ölçekli plan teklifi 5216 sayılı kanunun 14. Maddesinin 5. Fıkrası gereğince 27.04.2022 tarih E-2022-36403-1 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Başkanlık Oluru ile onaylanmış sayılmıştır. İşbu Olur doğrultusunda Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı: Bahçelievler Etabına Yapılan İtirazlara ilişkin plan teklifi 06.05.2022-06.06.2022 tarihleri arasında askıya asılmıştır.

İTİRAZ KONULARI:

1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Bahçelievler Etabı Uygulama İmar Planına "İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda yer alan : (Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt Tarihi /Kayıt no:

SIRA NO	DİLEKÇE KAYIT TARİHİ	DİLEKÇE KAYIT NO	İTİRAZ EDEN KİŞİ
1	11.05.2022	41337	FARUK TEKELİ
2	03.06.2022	49233	GÜNGÖR SİPAHİOĞLU
3	31.05.2022	47925	SERKAN ŞAHİN
4	30.05.2022	47623	VEHBİ ÖZTÜRK

sayılı dilekçeler mevcut olup toplamda 4 adettir.

İtiraz konuları hususunda ayrıntılı bilgilere Komisyon Raporu eki "İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda yer verilmiştir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda; **1 sıra nolu itiraz** ile yapılaşma hakkının çevre parsellere göre daha düşük olduğu beyan edilerek emsal değerinin Emsal:0.40 olarak düzenlenmesi gerektiği hususlarında itiraz edilmektedir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda; **2 sıra nolu itiraz** ile parsel üzerinde planlanmış olan imar yolları ile yeşil alanların tamamının kaldırılması ve parselin fonksiyonunun 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun Doğa Odaklı Turizm Alanı olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda; **3 ve 4 sıra nolu itirazlar** ile parseller üzerinde planlanmış olan ve parselleri ikiye bölen 7 metre enkesitli imar yolunun kaldırılarak parsellerin tamamının ticaret alanı fonksiyonuna alınması talep edilmektedir.

PLANDAKİ DURUMU:

İtirazlara konu olan parsellerin; 22.02.2020 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca tadilen onaylanan ve 27.04.2022 tarihinde 5216 sayılı kanunun 14. Maddesinin 5. Fıkrası gereğince Büyükçekmece Belediyesi Başkanlık Oluru ile onaylanan planlara göre itiraza konu alanların plan durumuna ilişkin bilgiler “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer almıştır.

MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ:

27.04.2022 tarihinde 5216 sayılı kanunun 14. Maddesinin 5. Fıkrası gereğince Büyükçekmece Başkanlık Oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe **Bahçelievler Etabı** Uygulama İmar Planına yapılan itirazlara ilişkin Plan Proje Müdürlüğü teknik ekibi tarafından yapılan değerlendirmeler aşağıdaki gibidir;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **1 sıra nolu itiraz** değerlendirildiğinde; itiraza konu parselin emsal değerinin askı planda yapılan düzenlemede çevre parseller ile aynı olacak şekilde Emsal:0.40 olarak planlandığı tespit edildiğinden itiraz konu husus bulunmamaktadır.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **2 sıra nolu itiraz** değerlendirildiğinde; askı planda parsel ile ilişkin olarak sadece emsal değerinin arttırılarak parsel lehine düzenlenmesi ve doğu batı aksında uzanan imar yolunun güneyinde bulunan park alanının itiraza konu parsel mahreç sağlamak ve mağduriyetini gidermek amacıyla yer değişikliği düzenlemesi yapıldığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda parselin üzerinde bulunan ve kuzey güney aksında uzanan imar yolu ve söz konusu yolun batısında uzanan park alanlarının askı plan kapsamında itiraza konu olmadığı görülmüştür. Ayrıca parsel üzerinde planlanan ve doğu batı aksında uzanan imar yolunun güneyinde bulunan park alanının iptal talebi donatı alanlarını azaltıcı nitelik taşımaktadır. Ek olarak itiraz dilekçesinde bahsi geçen fonksiyon değişimi talebi ise 1/5000 ölçekli plan kapsamında değerlendirilmesi gereken bir husustur.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **3 ve 4 sıra nolu itirazlar** değerlendirildiğinde; bahse konu parseller üzerinde itiraz dilekçelerinde talep edilen hususlarda askı planda herhangi bir düzenleme yapılmadığından itiraza konu olmadığı tespit edilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca 22.02.2020 onay tarihli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı: **Bahçelievler Etabına** Yapılan İtirazların değerlendirilmesine ilişkin olarak 27.04.2022 tarihinde onaylanan plan değişikliklerine yapılan itirazlar hususu incelenmiş olup;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda **1 sıra nolu itiraz** doğrultusunda, askı planda itiraza konu hususun düzenlemesinin zaten yapılmış olduğu görüldüğünden reddi;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda **2 sıra nolu itiraz** doğrultusunda, itiraz dilekçesinde belirtilen parselin üzerinde bulunan ve kuzey güney aksında uzanan imar yolu ve söz konusu yolun batısında uzanan park alanlarının askı planda herhangi bir düzenleme yapılmadığından itiraza konu olmadığı; parsel üzerinde planlanan ve doğu batı aksında uzanan imar yolunun güneyinde bulunan park alanının iptal talebi donatı alanlarını azaltıcı nitelik taşıdığı ve itiraz dilekçesinde bahsi geçen fonksiyon değişimi talebinin 1/5000 ölçekli plan kapsamında değerlendirilmesi gerektiği gerekçeleriyle reddi;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda **3 ve 4 sıra nolu itirazlar** doğrultusunda, bahse konu parseller üzerinde itiraz dilekçelerinde talep edilen hususlarda askı planda herhangi bir düzenleme yapılmadığından itiraza konu olmadığı gerekçesiyle reddi,

Komisyon üyelerinden Şiyar HASBAYRAM'ın (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.