

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/12 Tarih: 04/07/2022
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: 22.02.2020 onay tarihli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı: **Güzelce 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 Güzelce Mahallesi'nin 520 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 Müdürlüğüne yeni plan hazırlanarak Büyükçekmece Belediye Meclisi'ne iletilmiştir. Büyükçekmece Belediye Meclisi'nin 05.04.2018 tarih ve 53 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 259 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 Güzelce Etabı Uygulama İmar Planı 25.12.2020-25.01.2021 tarihleri arasında askıya asılmıştır.

859 adet itiraz dilekçesi Belediyemiz tarafından değerlendirilmiş, 05.04.2021 tarih 44 ve 45 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Meclis Kararları alınarak Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Güzelce 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-2022-36416-1 sayılı Büyükçekmece Belediyesi Başkanlık Oluru ile onaylanmış sayılmıştır. İşbu Olur doğrultusunda Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı: Güzelce 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 Güzelce Etabı Uygulama İmar Planına "İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda yer alan : (Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt Tarihi /Kayıt No/ İtiraz eden kişi:

SIRA NO	DİLEKÇE KAYIT TARİHİ	DİLEKÇE KAYIT NO	İTİRAZ EDEN KİŞİ
1	24.05.2022	45594	YÜKSEL GÜMÜŞ
2	24.05.2022	45599	ÜMİT AKKOYUNLU
3	24.05.2022	45602	FAZIL BAYRAM
4	31.05.2022	47720	ENGİN KARAGÜLMEZ
5	31.05.2022	47722	ARZU AKŞİT
6	31.05.2022	47724	ASİYE KURT
7	31.05.2022	47727	HAKAN BOĞOÇLU
8	01.06.2022	48218	SEBAHATTİN AYDIN
9	11.05.2022	40930	SEYİTOĞLU AKARYAKIT TURİZM İNŞAAT NAKLİYAT GIDA KOLL. ŞTİ.
10	06.06.2022	50143	CEM GÜÇ
11	06.06.2022	50168	HASİBE PAZARLI
12	06.06.2022	50073	SERKAN GÖĞYILDIZ
13	06.06.2022	50076	EYÜP YAVUZASLAN
14	06.06.2022	50080	TANYA MIHCIYAN
15	06.06.2022	50171	HÜSEYİN PAZARLI
16	31.05.2022	47950	SONER KELEŞ

17	25.05.2022	45909	FATMA TAŞ (KÖÇER)
18	06.06.2022	49868	ZİYAT KARATAŞ
19	03.06.2022	49286	SEDAT ÇINAR
20	25.05.2022	45906	HANIM TAŞ
21	24.05.2022	45210	BİLAL ATAMAN

sayılı dilekçeler mevcut olup toplamda 21 adettir.

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

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 sıra nolu itirazlar** ile 870 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyinde bulunan terkli alanın 22.02.2020 onay tarihli uygulama imar planında ibadet alanı olarak ayrıldığı ancak 27.04.2022 onay tarihli uygulama imar planında 870 parselin kuzeyindeki terkli alanın İbadet Alanından çıkartılarak Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlendiği ve kalan kısmın İbadet Alanı için yetersiz olduğu beyan edilerek itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **8 sıra nolu itiraz** ile parselin üzerinden geçen 12 metre enkesitli yol sebebiyle oluşan kamusal terk miktarına itiraz edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **9 sıra nolu itiraz** ile itiraza konu parselin fonksiyonunun Mülga Kumburgaz Belediye Meclisi tarafından 26.06.1997 tarihinde onaylanan plan tadilatına uygun olarak Turizm Tesisleri Alanına alınması talep edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **10, 11, 12, 13, 14 ve 15 sıra nolu itirazlar** ile parseller üzerinden geçen 12 metre enkesitli yolun 7 metre olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **16 sıra nolu itiraz** ile parsel üzerinde planlanmış olan Lise Alanı fonksiyonunun kaldırılarak, konut alanına alınması talep edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **17, 18, 19 ve 21 sıra nolu itirazlar** ile parsellerin daha önceki plana göre terklerini yaparak imar parseli haline geldiği belirtilip 22.02.2020 onay tarihli uygulama imar planı ile parseller üzerinde planlanmış olan donatı alanları sebebiyle parsellerine yeniden kamusal terk çıkartılmasına itiraz edilerek, müktesep haklarının korunması talep edilmektedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **20 sıra nolu itiraz** ile parselin daha önceki plana göre terklerini yaparak imar parseli haline geldiği belirtilip 22.02.2020 onay tarihli uygulama imar planı ile parsel üzerinde planlanmış olan imar yolları sebebiyle yoldan ihdas ve yeniden kamusal terk çıkartılmasına itiraz edilerek, müktesep haklarının korunması 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 Büyükşehir Belediye 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 **Güzelce Etabı** Uygulama İmar Planına yapılan itirazlara ilişkin Plan Proje Müdürlüğü teknik ekibi tarafından yapılan değerlendirmeler aşağıdaki gibidir;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 sıra nolu itirazlar** değerlendirildiğinde; Bahse konu itiraz dilekçelerinde 27.04.2022 onay tarihli uygulama imar planında 870 parselin kuzeyindeki terkli alanın İbadet Alanından çıkartılarak Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlendiği ve kalan kısmın İbadet Alanı için yetersiz olduğu belirtilmiştir. Ancak bahse konu alanın Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması bölgenin ihtiyaçları ve kamu hizmetlerinin aksamaması için gerekli görülmüştür. Ayrıca yapılan bu düzenleme sonrası İbadet Alanı olarak kalan alan (yaklaşık 2.660 m²) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre Orta İbadet Yeri yapımına uygun büyüklüğe sahiptir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **8 sıra nolu itiraz** değerlendirildiğinde; itiraza konu yol aksının ulaşım kademelenmesi açısından önemli bir aks olduğu ve kaldırılması halinde ulaşım bağlantılarının planlama açısından sorun teşkil edeceği görülmüştür.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **9 sıra nolu itiraz** değerlendirildiğinde; plan genelinde D-100 Karayolu aksı boyunca Ticaret+Hizmet fonksiyonu planlanmış olup, bahse konu taşınmazın Turizm Tesisi fonksiyonuna alınması talebi plan kurgusunu bozucu nitelik taşımaktadır.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda; **10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 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: **Güzelce Etabına** Yapılan İtirazların değerlendirilmesine ilişkin olarak 27.04.2022 tarihinde onaylanan plan değişikliklerine yapılan itirazlar hususu incelenmiş olup;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda **1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 sıra nolu itirazlar** doğrultusunda, bahse konu alanın Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması bölgenin ihtiyaçları ve kamu hizmetlerinin aksamaması için gerekli görüldüğünden ve yapılan bu düzenleme sonrası İbadet Alanı olarak kalan alan (yaklaşık 2.660 m²) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre Orta İbadet Yeri yapımına uygun büyüklüğe sahip olduğundan itirazların reddi;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda **8 sıra nolu itiraz** doğrultusunda, itiraza konu yol aksının ulaşım kademelenmesi açısından önemli bir aks olduğu ve kaldırılması halinde ulaşım bağlantılarının planlama açısından sorun teşkil edeceği görüldüğünden itirazın reddi;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda **9 sıra nolu itiraz** doğrultusunda, plan genelinde D-100 Karayolu aksı boyunca Ticaret+Hizmet fonksiyonu planlanmış olduğundan ve bahse konu taşınmazın Turizm Tesisi fonksiyonuna alınması talebi plan kurgusunu bozucu nitelik taşıdığından itirazın reddi;

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda **10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 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.