



T.C
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR KOMİSYON RAPORU

Rapor No:
- 2016/12-

Tarih:
07/09/2016

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 24.08.2016 tarihli ve 62101-2 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 05.09.2016 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuzun 06.09.2016 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.

İTİRAZ KONULARI:

18.03.2016 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Uygulama İmar Planına "İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda yer alan : (Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü Kayıt no:

47855(tablo sıra no:1), 4785(tablo sıra no:2), 46198(tablo sıra no:3), 47138(tablo sıra no:4), 48934(tablo sıra no:5), 49484(tablo sıra no:6), 50494(tablo sıra no:7), 50514(tablo sıra no:8), 49846(tablo sıra no:9), 51079(tablo sıra no:10), 46863(tablo sıra no:11), 47981(tablo sıra no:12), 45106(tablo sıra no:13), 44709(tablo sıra no:14), 49105(tablo sıra no:15), 49104 (tablo sıra no:16), 49636(tablo sıra no:17), 49639(tablo sıra no:18), 46425(tablo sıra no:19), 48750(tablo sıra no:20), 51059(tablo sıra no:21), 51066(tablo sıra no:22), 48149(tablo sıra no:23), 49833(tablo sıra no:24), 50728(tablo sıra no:25), 51063(tablo sıra no:26), 50825(tablo sıra no:27), 48153(tablo sıra no:28),

49847(tablo sıra no:29), 49842(tablo sıra no:30), 50646(tablo sıra no:31), 51126(tablo sıra no:32), 48333(tablo sıra no:33), 51068(tablo sıra no:34), 45066(tablo sıra no:35), 45063(tablo sıra no:36), 49544(tablo sıra no:37),51038(tablo sıra no:38), 51032(tablo sıra no:39),51028(tablo sıra no:40) , 50939(tablo sıra no:41), 50965(tablo sıra no:42), 50995(tablo sıra no:43), 48645(tablo sıra no:44), 51114(tablo sıra no:45), 50978(tablo sıra no:46), 50981(tablo sıra no:47), 50970(tablo sıra no:48), 50951(tablo sıra no:49), 50949(tablo sıra no:50), 50989(tablo sıra no:51), 50985(tablo sıra no:52), 50986(tablo sıra no:53), 50945(tablo sıra no:54), 50946(tablo sıra no:55), 50937(tablo sıra no:56), 50938(tablo sıra no:57), 51003(tablo sıra no:58), 50384(tablo sıra no:59), 49223(tablo sıra no:60), 50547(tablo sıra no:61), 51073(tablo sıra no:62), 50281(tablo sıra no:63), 50997(tablo sıra no:64), 50635(tablo sıra no:65), 50733(tablo sıra no:66), 59307(tablo sıra no:67),57408(tablo sıra no:68) sayılı dilekçeler mevcut olup toplamda 68 adettir. İtiraz konuları hususunda ayrıntılı bilgilere “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer verilmiştir.

MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ:

18.03.2016 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Uygulama İmar Planına yapılan itirazlara ilişkin Plan Proje Müdürlüğü teknik ekibi tarafından yapılan değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılırken mevcut yapılaşma, meri plan kararları ve nazım imar planı ilke ve esasları göz önünde bulundurularak bölgenin gelişim potansiyelleri doğrultusunda gerekli ulaşım ve altyapı kurgusu sağlanmış plan nüfusunun gerektirdiği kent yaşamının daha nitelikli olmasına yönelik park alanları, kentsel, sosyal,kültürel ve teknik altyapı alanları ayrılmıştır.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 1-10 arası sıra nolu itirazlar ile itiraza konu parsellerin cephe aldığı eski 1/1000 ölçekli planda 10 metre olan, 1/5000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanan meri 1/1000 ölçekli planda 12 metre olarak gösterilen imar yoluna itiraz edilmekte olup ulaşım kademelenmesi açısından 1/5000 ölçekli plan kurgusunu bozucu niteliktedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 12, 14, 17, 18, 29,44 ve 21 – 27 arası sıra nolu itirazlar ile itirazlara konu olan parsellerde planlanan donatı alanlarının kaldırılması ve bu alanların konut, ticaret veya konut+ticaret gibi imarlı alanlara alınması talebi planın genel kurgusunu bozucu, 1/5000 ölçekli plana ve plan bütünlüğüne aykırı olup donatı alanlarını azaltıcı, nüfus ve yapı yoğunluğunu artırıcı niteliktedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 46 – 58 arası sıra nolu itirazlar ile meri 1/5000 ölçekli plana dava açıldığı ve bahse konu dava sonuçlanmadan 1/1000 ölçekli planın yapıldığı gerekçesi ile çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak konunun tekrar değerlendirilmesi talep edilmiş olup 1/5000 ölçekli planın tamamının iptaline ilişkin sonuçlanan bir karar olmadığından, 1/1000 ölçekli plan yapımını engelleyici bir husus bulunmamaktadır.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 15, 16, 28, 37, 42 sıra nolu itirazlar konut alanlarının ticaret ve konut+ticaret alanlarına alınmasına yönelik fonksiyon değişikliğini içeren talepler olup 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan bütünlüğüne aykırıdır.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 19, 30, 31, 38, 39, 40,59, 64, 65 sıra nolu itirazlar ile 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında imar artışı talep edilmiştir. Ancak söz konusu talepler nazım imar planın genel kurgusunu bozucu ve plan bütünlüğüne aykırı, nüfus ve yapı yoğunluğunu artırıcı niteliktedir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 20 sıra nolu itiraz ile parselin imar yoluna cephesi bulunmadığı gerekçesi ile 18. Madde uygulanarak parselde yer değişikliği yapılması talep edilmiş olup 1/1000 ölçekli imar planında söz konusu parsel otopark alanından cephe almaktadır. Ayrıca bahse konu parselin içerisinde bulunduğu imar adasında yapılaşma yüksek oranda tamamlanmıştır.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 43 sıra nolu itiraz ile parsellerin VOR alanından çıkartılması talep edilmiş olup planlama çalışmasına başlandığında 1/5000 ve 1/1000 ölçekte ilgili kurumlardan görüş alınması gerektiğinden 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planında VOR alanı sınırları ilgili kurum görüşü doğrultusunda plana işlenmiştir.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 33 ve 34 sıra nolu itirazlar ile parselin jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alandan çıkartılması ve imara açılması talep edilmiştir. Söz konusu parselde ilişkin 15.02.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planına askı süresi içerisinde ilgilisince itiraz edilmiş olup 16.10.2014 tarih ve 1478 sayılı İBB Meclis Kararı ile “3649 parselle ilgili itirazın ilgilisi tarafından parselde ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayına sunulması ve İBB Zemin Deprem İnceleme Müdürlüğünden görüş alınmasının ardından değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesi” uygun görülmüştür. 28.07.2016 tarih ve BN:3814 İBB:137104 sayılı İBB Şehir Planlama Müdürlüğü yazısında belirtildiği üzere İBB Şehir Planlama Müdürlüğüne herhangi bir çalışma iletilmediğinden bahse konu meclis kararının gereği yapılamamıştır. 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.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 35 sıra nolu itiraz konusunda 18.03.2016 tarih ve 563 sayılı İBB Meclis Kararı ile plan notları özel hükümleri bölümüne eklenen " *Bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde kamu eline geçmesi gereken alanların tamamının kamu eline bedelsiz geçmesi koşulu ile emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre ilave terk çıkan ve daha önce yapılan terklere göre toplam terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de uygulanır.Ancak net parselde emsal 3 değeri aşılamaz.* " plan notu ile mağduriyet giderilmiştir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 41, 62 ve 66 sıra nolu itiraz konuları değerlendirildiğinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na aykırı nitelikte olduğu ancak yalnızca site sakinleri tarafından kullanılan alanlar olduğundan ve bu alanların kamusal alan olarak kullanılması durumunda ise site sakinlerinin güvenliği açısından sorun teşkil edeceği tespit edilmiştir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 45 ve 61 sıra nolu itirazlar konusunda yapılan incelemede 15.02.2013 onay tarihli 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.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 60 sıra nolu itiraz konusu değerlendirildiğinde yalnızca site sakinleri tarafından kullanılan alan olduğundan ve bu alanın kamusal alan olarak kullanılması durumunda ise site sakinlerinin güvenliği açısından sorun teşkil edeceği tespit edilmiştir.

"İtiraz Değerlendirme Tablosu"nda 63 sıra nolu 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.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 67 sıra nolu itiraz İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.08.2016 tarih ve 2016/9866/BN:4009 İBB:143504 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı,Marmara Emlak Müdürlüğü'nün itiraz yazısında bahse konu parsellerin 2013 onay tarihli nazım imar planındaki durumuna getirilmesi talep edilmiştir. 15.02.2013 onay tarihli Nazım İmar Planı İBB tarafından 17.10.2014 tarihinde tadil edilmiş olup bahse konu plan tadilatları ve 18.03.2016 tarih ve 563 sayılı İBB Meclis Kararı doğrultusunda 1/5000 ölçekli plana uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmıştır.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 68 sıra nolu itiraz askı süresi sonrasında 05.08.2016 tarih ve 57408 sayılı dilekçe ile tarafımıza iletilmiştir. Söz konusu imar parselinin eski 1/1000 ölçekli plana uygun olarak terkleri yapılmış olduğu, 22.04.2015 ve 17.04.2015 tarihli toplam 5 adet yapıya ait yapı ruhsatlarının mevcut olduğu belirtilmiştir. Yapımı bitmek üzere olan ruhsatlı 5 adet yapının bir kısmının bulunduğu alan 18.03.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile alan park alanı olarak ayrılmıştır. Oluşan mağduriyetin giderilmesi açısından konunun İmar Komisyonu tarafından değerlendirilmesi Müdürlüğümüz görüşüdür.

“İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda 11, 13, 32 ve 36 sıra nolu itirazlar ile 4 kat olan yapılaşma hakkının 7 kata çıkartılmasına ilişkin plan bölgesindeki mevcut yapılaşma ve Mimarşinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı keşinleşinceye kadar eski 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre yapılan uygulamalar göz önünde bulundurularak mağduriyet oluşmaması için eski 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda da yer alan *"22.08.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan jeolojik –jeoteknik etüd raporunda önemli alan (ÖA) olarak belirlenen ve mevcut emsali 1.50'nin üzerinde olan konut ve konut + ticaret alanlarında emsal değeri aşılmamak kaydıyla Yençok=7 kat olarak İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir. "* hükmün plan notlarına eklenerek söz konusu itirazların değerlendirilmesi Müdürlüğümüz görüşüdür.

PLANDAKİ DURUMU:

İtirazlara konu olan parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planı, eski 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve itiraz konusu plandaki plan durumlarına ilişkin bilgiler “İtiraz Değerlendirme Tablosu”nda yer almıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca 18.03.2016 tarih ve 563 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen Mimarşinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlar incelenmiş olup itiraz değerlendirme tablosu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 ,15, 16, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 64, 65, 67 sıra no lu itiraz konularının 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının genel kurgusunu bozucu ve plan bütünlüğüne aykırı, nüfus ve yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olduğundan reddi, itiraz değerlendirme tablosu 21, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 sıra nolu itiraz konularının 1/5000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli plan kararlarına ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan bütünlüğüne aykırı olması nedeniyle reddi ancak Komisyon Üyelerinden Tarık ERDOĞAN, Muharem Aziz ZENGİN ve Mustafa AYDIN tarafından "1/5000 ölçekli planda kapalı ve açık semt sporları alanı ve pazarlama alanı olarak ayrılan fonksiyonlara ilişkin eski 1/1000 ölçekli planda bir kısmının yapılaşma hakkının olduğu da göz önünde bulundurularak mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla İBB tarafından bahse konu alanda yeniden planlama çalışması yapılması" hususunda öneride bulunulmuştur, itiraz değerlendirme tablosu 35 sıra nolu itiraz konusunun 18.03.2016 tarih ve 563 sayılı İBB Meclis Kararı ile plan notları özel hükümleri bölümüne eklenen *" Bu plana göre terk miktarı*

%40'ı aşan parsellerde kamu eline geçmesi gereken alanların tamamının kamu eline bedelsiz geçmesi koşulu ile emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre ilave terk çıkan ve daha önce yapılan terklere göre toplam terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de uygulanır. Ancak net parselde emsal 3 değeri aşılamaz. " plan notu ile mağduriyet giderildiğinden reddi, itiraz değerlendirme tablosu 41 ve 68 sıra nolu itirazlar konusunda mağduriyetin giderilmesi amacıyla bilgi paftasında gösterildiği şekilde park alanının konut alanı fonksiyonuna dahil edilmesi ve bu hususta 1/5000 ölçekli planda değişikliklerin İBB tarafından yapılmasına ilişkin öneri kararın alınması, itiraz değerlendirme tablosu 44, 45,60, 62, 63 ve 66 sıra nolu itiraz konularının Plan ve Proje Müdürlüğü'nce dosyasında ve yerinde inceleme yapılarak yeniden meclis gündemine getirilmek üzere Müdürlüğüne iadesi, itiraz değerlendirme tablosu 11, 13 , 32, 36 sıra no lu itiraz konuları parsel bazında plan değişikliği talepleri olup 06.09.2016 tarih ve 2016/11 sayılı İmar Komisyon Raporu ile plan notları özel hükümler bölümüne *"22.08.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan jeolojik –jeoteknik etüd raporunda önlemlili alan (ÖA) olarak belirlenen ve mevcut emsali 1.50'nin üzerinde olan konut ve konut + ticaret alanlarında emsal değeri aşılmamak kaydıyla Yençok=7 kat olarak İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir. "* plan notunun eklenmesi plan bütünündeki mağduriyeti gidermiş olduğundan parsel bazında yapılmış olan söz konusu itirazların reddi Komisyonumuzca oybirliği ile 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