

	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2021/8 Tarih: 18/05/2021
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 354 ada 6, 7,8, 10, 11, 12,13, 14, 15 parseller ile 380 ada 1, 2, 3, 4 parseller, 393 ada 3 parsel, 1018, 1019 parsellerin bir kısmına ve terkli alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına yapılan itirazın değerlendirilmesi hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 21.04.2021 tarihli ve E.2021-46732-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 17/05/2021 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

İTİRAZ KONUSU:

Büyükçekmece Belediyesi, Yazı İşleri Müdürlüğü 12.04.2021 tarih ve 41797 sayılı itiraz dilekçesi ile; Belediyemiz tarafından yapılan imar uygulaması ile ada bazında imar değişikliği yapıldığı, yapılan imar değişikliği sonucu maliki olduğu belirtilen 2159 parsel sayılı taşınmazın ada bazında diğer parsellerle birleştirildiği, kendi başına imar hakkının engellendiği, B1 bölgesinde kalan akaryakıt istasyonunun imar adasının içerisine çekildiği ve diğer taraftan yola terk için alan verildiği ve yola terk ile D.O.P. oranının arttığı belirtilerek mağduriyetinin giderilmesi talebi ile itiraz edilmiştir.

PLAN SÜRECİ:

10.06.2020 tarih ve 583174-1116-79449 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yazısı ile Büyükçekmece İlçesi, D-100 Karayolu Üzeri Mimarsinan Kavşağı Yol, Kavşak Uygulama Projesi ; Çatalca Yolu Caddesi'nden gelen araçların D-100 Karayolu İstanbul yönüne bağlantısını sağlamak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü 28.04.2020 tarih ve UTK2020/15-3 sayılı Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu kararı ile projenin güneybatı kavşak kolunun geometrik standardının iyileştirilmesi amacıyla revize edildiği tarafımıza bildirilmiştir. Söz konusu UTK kararının gereği olarak bahse konu güneybatı kavşak koluna ait değişiklik Mimarsinan Merkez Mahallesi Köyiçi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarına işlenmiştir.

Mimarsinan Köyiçi bölgesi, özel proje alanında kalmakta olup bu doğrultuda hazırlanan Mimarsinan Merkez Mahallesi Köy içi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kavşak alanının batısında kalan alan B1 Bölgesi'dir .Söz konusu planın plan notlarında minimum parsel şartı 2.500 m2 olduğundan ada bazında imar uygulaması yapılması gerekmektedir. Bu doğrultuda ada bazında yapılacak olan uygulamaya esas yeni kavşak yoluna olması gereken mecburi uzaklık göz önünde bulundurularak imar planında yer alan akaryakıt alanı 2500 m2 büyüklükte batıya doğru kaydırılmıştır.

18.08.2020 tarih ve E.2020-88313-1 sayılı yazımız ile itiraza konu plan tadilatı 5216 sayılı Kanunun 14. Maddesi gereğince İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir. 17.12.2020 tarih ve 1350 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile “söz konusu teklifin kavşak kolu ve yeşil alan olarak düzenlenen kısmın kabulü, diğer kısımlarda ise meri planın korunması” şeklinde tadilen onaylanmış olup 22.02.2021 tarih ve O-25955148.115.01.06/2020/12168-1142-32382 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yazısı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi gereği askı ve ilan işlemleri için Belediyemize gönderilmiştir.

MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ:

Dosyasında yapılan incelemede;

İtiraza konu 2159 parsel sayılı taşınmaz 16.12.2016 onaylı (26.02.2018 tad. tar.) Mimarsinan Merkez Mahallesi Köyiçi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup B1 Bölgesinde kısmen ticaret turizm alanı kısmen ise yol alanı olarak ayrılmıştır.

Söz konusu planın plan notlarında B Bölgesine ilişkin;

- 2500 m²- 5000 m² arası parsellerde EMSAL=1.75
- 5000 m² ‘den büyük parsellerde EMSAL=2.00
- Ada Bazında uygulama yapıldığında EMSAL=2.25
- Yençok=12 KAT
- Min. Parsel Büyüklüğü 2500 m²’dir. “ hükümler yer almaktadır.

İtiraz dilekçesinde akaryakıt istasyonunun yer değişikliğine ilişkin belirtilen itiraz hususu 17.12.2020 tarih ve 1350 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmediğinden 16.12.2016 onaylı (26.02.2018 tad. tar.) Mimarsinan Merkez Mahallesi Köyiçi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’ndaki şekline döndürülmüş herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile meri plana işlenen kavşak kolu ise İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü 28.04.2020 tarih ve UTK2020/15-3 sayılı Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu kararının gereği olarak meri plana işlenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 354 ada 6, 7,8, 10, 11, 12,13, 14, 15 parseller ile 380 ada 1, 2, 3, 4 parseller, 393 ada 3 parsel, 1018, 1019 parsellerin bir kısmına ve terkli alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı’na yapılan itiraz hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup; söz konusu itiraz komisyon üyelerinden Sedat BOSTAN’ın “İtiraza konu bölgenin trafik sorununu çözmeye yönelik olarak İBB Meclisi tarafından alınan tüm planlama kararlarına katıldığımızı ancak imar uygulaması aşamasında ileride hukuki ve teknik sorunlarla karşılaşılabilmesi için aşağıda belirttiğimiz hususların dikkate alınmasını öneriyoruz;

- 1- Mimarsinan Köy İçi Bölgesi, Özel Proje Alanında kalmakta olup bu doğrultuda hazırlanan Mimarsinan Merkez Mahallesi Köy İçi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kavşak alanının batısında kalan alan B1 bölgesidir. Mer’i Plan Notları ve Mer’i Plan üzerindeki 18.madde uygulama sınırının bulunması nedeni ile ada bazında imar uygulaması yapılması gerekmektedir. Ancak ada içindeki parsellerin irili ufaklı 2.500 m²’nin çok altında küçük parseller olması ve de mevcut Akaryakıt İstasyon alanı yaklaşık 2.200 m² olması nedeni ile Mer’i Plan Notu değişikliği teklifi ile minimum parsel şartının 2.000 m² olarak düzeltilmesine,
- 2- Yaklaşık 2.200 m² büyüklüğündeki Akaryakıt İstasyonu büyüklüğünün aynen korunmasına,
- 3- Güneybatı kavşak kolunun yapımı aşamasında, mevcut Akaryakıt İstasyonu yıkılacağından, Akaryakıt İstasyonu sahiplerinin kazanılmış haklarında hukuki sorunlar yaşanabileceğinden, Büyükçekmece Belediyesi tarafından re’sen 18.Madde imar uygulaması yapılarak mülkiyet durumunun kesinleştirilmesine;
- 4- 18.Madde İmar Uygulaması öncesinde batı yönüne kaydırılan Akaryakıt İstasyon Alanı ile ilgili olarak;
 - a. Akaryakıt istasyonu alanının giriş-çıkışı ve kavşak mesafesi için Karayolları Genel Müdürlüğü görüşünün alınmasına,

- b. Karayolları Kamulaştırma Alanına yaklaşma mesafelerine ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğü görüşünün alınmasına,
- c. UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu) Kararının alınmasına,
- d. Akaryakıt İstasyonu Alanında, cephe-derinlik ve mesafe şartlarına ilişkin İBB Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü görüşünün alınmasına,
- e. Alınan kurum görüşleri nedeni ile mer'i imar planlarında değişiklik yapılması gerekiyorsa, gerekli değişikliklerin yapılmasına,

5- Bölgedeki trafik sorununun çözümü için kamu adına kavşak düzenlemesi nedeni ile kamunun yüksek miktarda kamulaştırma bedelinden tasarrufu amacıyla yapılan Akaryakıt Alanının batı yönüne kaydırılması ile B1 adası içindeki mülk sahiplerinden daha fazla Düzenleme Ortaklık Payı (D.O.P) kesinti yapılacaktır. Fazladan D.O.P kesintisi nedeni ile hukuki ve teknik sorunlar yaşanmaması için imar uygulaması aşamasında D.O.P kesintilerinin;

- a. B1 adası içindeki mevcut imar ve kadastral parseller arasında kalan yol, tescil dışı alan ve İBB'ye ait parsellerden karşılanmasına,
- b. Akaryakıt istasyonu maliklerinin sahip olduğu tüm parsellerin toplamından 2.200 m2 alan dışında kalan miktarın D.O.P için hibe edilmesine,

şartları ile Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 2159 sayılı parsel malikinin, 12.04.2021 tarih ve 41797 sayılı dilekçede belirttiği mağduriyetleri kaldırmamaya yönelik komisyonumuzun aldığı karara katılmamaktayım." şerhi koymak suretiyle (1) kabul oyuna karşılık komisyon üyelerinden Tarık ERDOĞAN ve Savaş BİLİK'in "Plan tadilatı 28.04.2020 tarih ve UTK2020/15-3 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu Kararı'nın gereği olarak yapılmıştır ve ilgili parsel malikinin yaptığı itirazlar, askıda bulunan plan tadilatına değil, 2016 yılında kesinleşmiş olan plan şartlarıdır" şerhi koymak suretiyle (2) red oyu ile Komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmemiştir.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkanı

Savaş BİLİK
İmar Komisyon
Başkan Vekili

Sedat BOSTAN
Üye