

 BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2022/8 Tarih: 11/05/2022
---	---	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı plan notlarına ilişkin tadilat hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.04.2022 tarihli ve 2022-35724-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 09.05.2022 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde, incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

MERİ PLAN DURUMU: Planlama alanı 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup bahse konu plana ait plan notlarında kentsel dönüşümü teşvik etmek amacıyla 13.02.2015, 21.12.2015 ve 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan notu değişiklikleri ile plan notlarına aşağıdaki hükümlerin eklendiği plan açıklama raporundan görülmüştür.

- Planlama alanında en az iki parselin tevhid sonucu oluşan;
- ✓ 1.000 m²'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %15 arttırılarak,
- ✓ 2.000 m²'den büyük parsel oluşturulması halinde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %20 arttırılarak,
- ✓ 3.000 m²'den büyük parsel oluşturulması halinde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %25 arttırılarak uygulama yapılır.
- İmar adasının tamamının tevhid edilmesi ile oluşan 3.000m²'ye kadar büyüklüğe sahip parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %20 arttırılarak uygulama yapılacaktır.
- Parsellerin tevhid öncesi meri plana göre inşaat alanları meri plan koşullarındaki 1 bodrum kat (zemin kat konturunu geçmeyecek kadar)+zemin kat+ normal kat alanlarının toplamından hesaplanacaktır. Tevhid sonrası oluşan parselde bodrum katlarda meri imar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacak alanlar ve Ç.A.P alanları (teras hariç ait olduğu bağımsız bölümün %30'unu aşamaz.) bu alana dahil değildir. Tevhid sonrası oluşan parselde planda belirlenen yükseklik değeri 1 kattan fazla

artırılamaz, ayırık nizama tabi olan yerlerde meri planda verilen TAKS değeri aşılamaz, çıkma yapılamaz.

- Blok nizama tabi olan yerlerde planda belirlenen çekme mesafelerine uyulması kaydıyla taban oturumu ilçe belediyesi tarafından belirlenecektir.
- Tevhid sonucu oluşan parseller ifraza konu edilemezler.
- Farklı fonksiyona sahip olan parsellerin tevhidi sonucu oluşan yeni parselde tevhidden önceki fonksiyonların oranları korunarak uygulama yapılacaktır.
- 1/5000 ölçekli planda 600 kişi/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda yukarıda verilen artışlar tevhid sonucu 700 m²'den büyük parsellerden başlanarak uygulanacaktır.
- Bu uygulama sırasında üzerinde bina olmayan parseller üzerinde bodrum hariç en az 2 katlı bina bulunan parsellerle birleştikleri takdirde bu haktan % 50 oranında faydalanırlar, aksi takdirde boş parseller tevhide konu edilseler bile meri plandaki inşaat alanları arttırılmadan uygulama yapılır.
- 17/06/2004 tt.li 1/1000 ölçekli B.Çekmece Uygulama İmar Planı veya daha önceki meri planlara göre ruhsat alarak yapılaşmasını tamamlamış olan 1000 m² ve 1/5000 ölçekli planda 600 ki/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda 700 m²'den büyük parsellerde binaların tamamının yıkılıp yeniden yapılması halinde parsellerin tevhid edilmesi durumundaki artışlara uygun olarak uygulama yapılır.

TALEP: Büyükçekmece Merkez bölgesinde planlı yapılaşma mevcut olmakla beraber yapılaşmanın çoğunun ekonomik ömrünü doldurmuş olması, konut stoklarının günümüz standartlarının gerisinde ve deprem riski taşımakta olması, ayrıca söz konusu alanda artan yoğunluğa bağlı oluşan gereksinimlerin karşılanamaması ile ortaya çıkan problemlerin giderilmesi, daha sağlıklı hizmet verilmesi ve daha yaşanabilir kentsel alanlar oluşturulması amacıyla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında uygulama yapılmasına yönelik mevcut imar planlarında emsal artışı yapılması gerekliliği ortaya çıkmış ve bu doğrultuda 13.02.2015, 21.12.2015 ve 26.09.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan notu değişiklikleri ile hükümler getirilmiştir. Ancak plan notları hükümlerinde tevhid şartı olarak belirlenen minimum parsel büyüklüğünün ada bazındaki mevcut yapılar göz önünde bulundurulduğunda; uygulamada sorunlar yaşandığı tespit edilmiştir. Büyükçekmece genellikle sitelerden oluşmakta olup bunun dışında 400-1000 m² arasında ferdi parseller de yer almaktadır. Bu tip parsellerde yer alan binalar çok eski olup mutlaka yenilenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla 1000 m²'lik parsel şartı sebebiyle dönüşemeyen binaların dönüşümünü sağlamak amacıyla söz konusu 1000 m² parsel büyüklüğünün 700 m² olarak, 1/5000 ölçekli planda 600 ki/ha yoğunluk

değeri verilen şehir merkezi kısmında 700 m²'lik parsel şartı sebebiyle dönüşemeyen binaların dönüşümünü sağlamak amacıyla söz konusu 700 m² parsel büyüklüğünün 500 m² olarak düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Plan notu değişikliği ile;

- "...1.000 m²'den büyük parsellerde meri plana göre hesaplanan inşaat alanı %15 arttırılarak" notundaki "1000" ibaresinin iptal edilerek yerine "700" ibaresinin eklenmesi,
- "1/5000 ölçekli planda 600 kişi/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda yukarıda verilen artışlar tevhid sonucu 700 m²'den büyük parsellerden başlanarak uygulanacaktır." cümlesindeki "tevhid sonucu 700 m²'den" ibaresinin iptal edilerek yerine "500 m²'den" ibaresinin eklenmesi,
- "17/06/2004 tt.li 1/1000 ölçekli B.Çekmece Uygulama İmar Planı veya daha önceki meri planlara göre ruhsat alarak yapılaşmasını tamamlamış olan 1000 m² ve 1/5000 ölçekli planda 600 ki/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda 700 m²'den büyük parsellerde binaların tamamının yıkılıp yeniden yapılması halinde parsellerin tevhid edilmesi durumundaki artışlara uygun olarak uygulama yapılır." plan notundaki geçen "1000" ibaresinin iptal edilerek yerine "700" ibaresinin eklenmesi ve "...1/5000 ölçekli planda 600 ki/ha yoğunluk değeri verilen E-5 kuzeyinde kalan alanda 700 m²'den büyük..." kısmındaki "700" ibaresinin iptal edilerek yerine "500" ibaresinin eklenmesi,

şeklinde plan notlarında düzenleme yapılmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükçekmece İlçesi, 17.06.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Uygulama İmar Planı plan notlarına ilişkin tadilat hususu Komisyonumuzca incelenmiş olup Şiyar HASBAYRAM'ın "*Büyükçekmece Kent Merkezinde İBB, AK Parti grubumuzun desteği ve aldığı kararlarla bilindiği üzere 2015 ve 2016 yıllarında plan notu değişikliği ile Büyükçekmece'de Kentsel Dönüşüm büyük bir ivme kazanmıştır. Kent merkezlerinde miras ve çeşitli nedenlerde arsa büyüklüğünün 500 m²'nin altına düşmesi nedeni ile en az 3-4 parselin bir araya gelip sahilde 1000 m², merkezde 700 m² şartının sağlanmasındaki güçlük nedeni ile kentsel dönüşümün yapılması zorlaşmaktadır. Kentin yenilenmesi yönünden bu durum olumlu sonuç yaratırken son birkaç yıldır hepimizin bildiği ve yaşadığı gibi kent trafiği ve yetersiz otopark alanı açısından yaşanılmaz ve sürdürülemez bir durum oluşturduğu gerçeğine rağmen ada ve bölge bütününde kentsel dönüşümün Büyükçekmece İlçemizde de uygulanacağı temennisi ve önerisi ile komisyon kararına katılıyorum.*" şerhi koymak suretiyle oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Savaş BİLİK
İmar Komisyon
Başkanı

Nevzat SEZEN
İmar Komisyon
Başkan Vekili

Şiyar HASBAYRAM
Üye