

	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2021/7 Tarih: 21/04/2021
---	--	---

KONUNUN ÖZÜ: Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba Mahallesi, 3645 ve 3638 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itirazların değerlendirilmesi hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.03.2021 tarihli ve E.2021-33163-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 05.04.2021 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN EVVELİYATI:

Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba Mahallesi, 3645 ve 3638 parsel sayılı taşınmazlar 18.03.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimarsinan Merkez ve Batıköy Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında blok nizam, 2 kat, Emsal:0.30, konut alanı olarak ayrılmış iken bahse konu parseller, yıllardır bölge halkı tarafından otopark olarak kullanılması ve mevcut park alanı girişindeki yol güzergahı alanında bulunması sebebiyle fiiliyattaki kullanımına uygun olacak şekilde 3645 parsel sayılı taşınmaz yol, otopark ve refüj alanı olarak ve 3638 parsel sayılı taşınmaz yol ve otopark alanı olarak düzenlenerek İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2020 tarih ve 752 sayılı kararı ile tadilen uygun görülmüş ve Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 25.09.2020 tarihinde onanmıştır.

Plan değişikliği plan notlarına yukarıda bahsi geçen İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile 5. Madde olarak “Yol, Refüj Alanı ve Genel Otopark alanına alınan parsellerin imar hakları plan onama sınırları içerisinde başka parsellerde kullanılabilir. Yol, Refüj Alanı ve Genel Otopark olarak düzenlenen parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. İmar hakkı transfer edilen parsel veya parsellerde planda verilen emsal değeri en fazla %50 arttırılabilir.” hükmü eklenmiştir.

Bahse konu plan değişikliği 05.02.2021 – 05.03.2021 tarihleri arasında askıya asılmıştır. Büyükçekmece Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğüne 24500 sayı ve 26205 sayı ile kayıtlı 2 adet itiraz dilekçesi mevcuttur.

İTİRAZ KONULARI:

24500 sayılı itiraz dilekçesi ile 3638 parsel sayılı taşınmaz maliki tarafından, 25.09.2020 tarihinde onaylanan plan değişikliği ile mesnetsiz ve keyfi olduğu düşünüldüğünden iptali, iptal edilmemesi durumunda çevre sitelerdeki fiiliyatta otopark alanı olarak kullanılan parsellerin de kendi parseli gibi otopark olarak tadil edilmesi veya parsel alanı imar hakkının kaybolmaması adına 1/5000 ölçekli plandan gelen 400ki/ha yoğunluğa verilen E:1.60 değeri üzerinden transfere söz konusu edilmesi gerektiği hususlarında itiraz edilmiştir.

26205 sayılı itiraz dilekçesi ile 3645 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin

parşel yönünden tekrar değęrlendirilerek eskisi gibi konut alanı olarak değıştirilmesi hususunda itiraz edilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜřÜ: Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba Mahallesi, 3645 ve 3638 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli plan değışikliğine yapılan itirazlar hususu incelenmiş olup plan notları 5. Maddesinin, “Yol, Refüj Alanı ve Genel Otopark alanına alınan parseller, tamamını kamu yararına bedelsiz terk etmesi kaydıyla, emsal hesabı planlama alanı içerisindeki konut alanı fonksiyonunda kalan herhangi bir parşelde yapılaşma hakkını kullanabilir. Yol, Refüj Alanı ve Genel Otopark alanında kalan parsellerin imar hakkı, imar transferine alınan parsellerin yapılaşma şartları çevresindeki parsellerin emsal değęrlerinin ortalaması kadar hesaplanacaktır. Bu durumda toplam inşaat alanı hakkı, imar transferi alan parşelin meri plan koşulları ile getirilen inşaat alanının %50 sinden fazla artırılmaz.” şeklinde tadilen düzenlenmesi komisyon üyelerinde Sedat BOSTAN’ın “16.09.2020 tarih, 752 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Büyükçekmece ilçesi Sinanoba Mahallesi 3645 ve 3638 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değışikliği teklifi incelenmiş olup, ‘Yol, Refüj Alanı ve Genel Otopark alanına alınan parsellerin imar hakları plan onama sınırları içerisinde başka parsellerde kullanılabilir. Yol, Refüj Alanı ve Genel Otopark olarak düzenlenen parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. İmar hakkı transfer edilen parşel veya parsellerde planda verilen emsal değęri en fazla %50 arttırılabilir.’ Plan notunun ilavesini değıştirmeye yönelik İmar Komisyonumuzun kararına katılmıyorum.” şerhi koymak suretiyle (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu ile Komisyonumuzca oyçokluğu uygun görölmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Bařkanı

Savař BİLİK
İmar Komisyon
Bařkan Yardımcısı

Sedat BOSTAN
Üye