

	T.C BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI İMAR KOMİSYON RAPORU	Rapor No: 2015/2 Tarih: 04/02/2015
---	--	--

KONUNUN ÖZÜ: Türkoba Mahallesi Güneyinin Bir Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hususu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.01.2015 tarihli ve 751629 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 02/02/2015 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Bilindiği üzere Büyükçekmece İlçesi, Türkoba Mahallesinin bir kısmını kapsayan alanda İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2013 tarihli ve 469 sayılı meclis kararı ile 1/5000 ölçekli Türkoba Mahallesi Güneyi Nazım İmar Planı kabul edilmiş olup Büyükşehir Belediye Başkanınca 18.04.2013 tarihinde onanmıştır. Söz konusu plan 15/08/2013-16/09/2013 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.

Yukarıda bahsi geçen nazım imar planının bir kısmı için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından yapılmış olup değerlendirilip karar alınmak üzere Belediye Meclisine iletilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

Planlama alanının Büyükçekmece ilçesi, 1/5000 ölçekli Türkoba Mahallesi Güneyi Nazım İmar Planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak belirtilen yaklaşık 48.29 ha'lık alan için yapıldığı görülmüştür. Planlama alanının 15.99 ha'lık kısmı havza dışı alan, 32.30 ha'lık kısmı ise Büyükçekmece Göl Havzası Uzak Mesafeli Koruma Alanında yer almaktadır. Planlama alanı tamamen tarım dışı alandır.

Planlama alanı; **122 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7** parseller, **123 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6** parseller, **124 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8** parseller, **125 ada 1, 2, 3, 4** parseller, **147 ada 1** parsel, **144 ada 1** parsel, **149 ada 1,2,3,4,5,6,7** parseller, **126 ada 4, 10, 13, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24** parseller ve **26, 27, 119, 137, 138, 139, 140, 155, 156, 157, 158, 161, 163, 166, 516, 681** parselleri kapsamaktadır.

MÜLKİYET

Dosyasında yer alan tapu kayıtları incelendiğinde; Planlama alanının büyük kısmının özel şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MERİ PLANDAKİ DURUMU

Planlama alanı, 18.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında kalmaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında planlama alanı kısmen meslek lisesi alanı, kısmen 40 ki/ha konut alanı, kısmen 60 ki/ha konut alanı, kısmen tarım alanı ve kısmen konut dışı kentsel çalışma alanı, kısmen yeşil alan olarak planlanmış olup ilgililerinin itirazı sonucunda tamamen konut dışı kentsel çalışma alanına alınmıştır. Eğitim alanı için alanın kuzeyinde 516 parsel üzerinde yer ayrılmıştır.

Planlama alanı, meri 20.01.2009 onay tarihli 1/1000 ölçekli Türkoba Mahallesi I. ve II. Kısım Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Planlama alanı meri planda %30,32 Emsal:0.20 konut dışı kentsel çalışma alanı, %49,61 Emsal:0.20 Depolama alanı, %3,29 Emsal:0.80 Sanayi alanı (havza dışı alan) ve %3,61 konut alanı ve % 11,34 teknik alt yapı alanı, %1,82 pasif yeşil alanı olarak ayrılmıştır.

TALEP

Alanın % 93,24'ü Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, % 2,21'i Meslek Lisesi alanı, %4,42'si teknik altyapı alanı, % 0,13'ü pasif yeşil alan olarak planlanmıştır. Havza içerisindeki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Emsal:0.25, ayırık nizam, ön bahçe mesafesi:5m, yan bahçe mesafesi:3m olarak; Havza dışındaki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Emsal:0.80, ayırık nizam, ön bahçe mesafesi:5m, yan bahçe mesafesi:3m olarak planlanmıştır. Meslek Lisesi alanı için; "Meslek Lisesi Alanlarında ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışındaki faaliyetler yer alamaz." plan notunun eklendiği, yine Meslek Lisesi Alanının kamu eline geçmesi için "516 numaralı parsel kamu eline geçmeden 140,155,156,157,161,163,166 parseller, 122 ada 1,2,3,4,5,6,7 parseller, 123 ada 1,2,3,4,5,6 parseller, 124 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 parseller, 125 ada 1,2,3,4 parseller, 126 ada 4,17,18 parseller, 144 ada 1 parsel,149 ada 7 parselde uygulama yapılamaz." plan notunun eklendiği, Yüksek basınçlı Doğal Gaz Boru Hatları için; "Yüksek basınçlı Doğal Gaz Boru Hatları için yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile bina yaklaşım mesafesi; boru hattının her bir tarafı için bina yaklaşım mesafesi=boru hattı irtifak sınırı + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi (5m.) olarak hesaplanır. Buna uygun olarak planda boru hattının her bir tarafı için bina yaklaşım mesafesi boru hattı irtifak sınırından itibaren 5m.'dir. İmar uygulaması aşamasında, talep edildiği takdirde, içerisinde bina yapılmamak şartı ile, Boru hattı koruma kuşağı yeni oluşacak parsel içerisinde kalabilecek şekilde, cephesindeki parseller tevhit edilebilir." Plan notunun eklendiği görülmüştür.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına altlık teşkil etmek üzere; İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü, İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü, İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İBB Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü, TEİAŞ Genel Müdürlüğü 1. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü, İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, İstanbul Valiliği İl Tarım Müdürlüğü (İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü), İSKİ Genel Müdürlüğü, İGDAŞ Genel Müdürlüğü, BOTAŞ A.Ş. İstanbul İşletme Müdürlüğü, BEDAŞ Genel Müdürlüğü kurumlarından görüş alınmıştır.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 15.12.2014 tarihli ve 626550 sayılı yazısında; "Netice olarak; Büyükçekmece ilçesi, Türkoba Mahallesinin bir kısmına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ilgi (d) İBB Meclis kararı ile onaylanan Türkoba Mahallesi Güneyi 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilen 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar' ın mutlak tarım alanı olmaması durumunda idareimizce uygun bulunmaktadır." denilerek 5 maddelik altyapı görüşü bildirmiştir.

İstanbul Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 28.11.2014 tarih ve 239605 sayılı yazısında; “Planlama sahası ile ilgili olarak; ilgi (b) kurum görüşümüz ve alınan görüşümüzden günümüze kadar olan süreçte plan yetkisine sahip kuruluşlar kanalı ile yapılan başvurular için verilen kurum görüşlerimiz geçerliliğini korumakta olup, bahsi geçen kurum görüşlerimize göre güncellenerek hazırlanan harita (CD ortamında) yazımız ekinde sunulmuştur.

Ayrıca 19.07.2005 tarihli ve 25880 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı toprak kanunu ve arazi kullanımı kanununun 25. Maddesi 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı imar kanununun 8’inci maddesine eklenen ‘Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanamaz.’ hükmüne istinaden bahse konu planlama sahasında bulunan tarım arazilerinin 5403 sayılı kanunda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanmaması gerekmektedir.” denilmektedir.

BOTAŞ İstanbul İşletme Müdürlüğü’nün 27.11.2014 tarih ve 754-35634 sayılı yazısında; “1/1000 ölçekli uygulama imar planı alanı içerisinde kurumumuza ait 22m’lik ittifak sahası bulunmakta olup, 12’lik 70 bar yüksek basınçlı Büyükçekmece konutları ve sanayisini besleyen Büyükçekmece Doğal Gaz Branşman Boru hattı geçmektedir.

Konu ile ilgili olarak ; 04.07.2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazetede Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından yayınlanarak yürürlüğe giren ; BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (BOTAŞ) HAM PETROL ve DOĞAL GAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI ve İŞLETMESİNİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ’ ne göre ; Bina yaklaşım mesafesi ittifak sınırından itibaren;

Madde 7 ve bent (5) ’e göre ; doğalgaz boru hattı yakınına ; patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler en az ekteki tabloda yer alan emniyet mesafesi sınırına kadar yapıla bilir ibaresi yer almaktadır. Ancak, akaryakıt istasyonları, LPG ve CNG istasyonlarının boru hattına yaklaşma mesafesi; boru askı ile istasyonda bulunan yer altı ve yer üstü tankları, dispanserler veya tehlikeli maddenin bulunduğu ekipmanlar arasındaki mesafe 50 metreden aşağı olamaz demektir.

Madde 7 ve bent (9) göre ; Ana iletim doğalgaz hatları tarımsal arazi ve orman arazilerinde sonradan yapılaşmaya açılacak kısımlarda yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile bina yaklaşım emniyet mesafeleri ; çapa göre sol veya sağ kalıcı güzergah şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0,5metre formülüne göre hesaplanır. Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanları için 10 metre ilave edilir.

Formülde belirtilen çapa göre sol veya sağ kalıcı güzergah genişliği ek-3’te yer alan tablodan boru hattının çapına göre belirlenir. İmar mevzuatına göre bina çekme mesafesi ise ilgili belediyenin imar mevzuatı ve uygulama imar planı gereği bina çekme mesafesi olarak tanımlanan parsel sınırı ile yapı arasındaki mesafedir. Bina çekme mesafesi belirlenirken Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yer alan maddeler esas alınır. Boru hatlarının kamulaştırma veya irtifak sahaları yeşil alan olarak bırakılacaktır. Boru hatları koridoru kesinlikle paralel yol olarak kullanılmayacak olup, yalnız dikey geçişlere müsaade edilecektir.” denilerek görüş bildirmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü’nün 04.12.2014 tarih ve 228381 sayılı yazısında; “Konut Dışı Çalışma Alanları için ;Teklif alanın cephe aldığı imar yollarında minimum 12m , çekilerek imar istikametinin bilgi paftasında gösterildiği şekilde kırılması ve gerekli yol terklerinin yapılması,”

“DİĞER FONKSİYONLAR İÇİN OTOPARKLAR

Yürürlükteki İstanbul otopark yönetmeliği doğrultusunda diğer fonksiyonlar için gerekli otopark alanlarının kendi paralelleri içerisinde karşılanması,

ZEMİN ALTI KATLI OTOPARKLAR

Planlama alanı içinde, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı’nın uygun görüşü alınmak koşulu ile açık otopark, yeşil ve park alanları, spor alanları, çocuk bahçeleri, Pazar alanı, meydan, yol ve kavşak alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları kotları ağaç ve bitki

yaşamının sürdürülebileceği yeterli toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde, olağan üstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait “ Zemin altı katlı otopark olarak kullanılmak üzere düzenlemeler yapılabilir plan notunun eklenmesi gerekmektedir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin kararlar kesinleştikten sonra Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nden tekrar görüş alınması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim ."

İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 21.01.2015 tarihli ve 660165 sayılı yazısı ile; “Konuya ilişkin olarak Bakanlığımızdan alınan ilgi (c) yazıda; İmar Uygulama Sınırı içerisinde kalan Eğitim Tesisleri yerlerinin uygulama neticesinde Düzenleme Ortaklık Payından bedelsiz olarak temin edileceği, yapılacak imar değişikliğinde bu yerlere karşılık eşdeğer alan olarak gösterilen alanlarında aynı büyüklükte ve Bakanlığımıza külfet getirmemek üzere bedelsiz terk edilmediği veyahut imar değişikliğiyle oluşacak kamulaştırma külfetinin talep sahibince karşılanmadığı müddetçe uygun görülmediği belirtilmiştir." denilerek görüş bildirmiştir.

İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 18.12.2014 tarih ve 5216-1 sayılı yazısında; "İdareimizce konuya ilişkin olarak yapılan inceleme sonucunda, Belediyemizce 1/5000 ölçekli Türkoba Mahallesi Güneyi Nazım İmar Planının bir kısmı için yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Çalışmasını da alan sınırlarının nasıl belirlendiği anlaşılmamış, Nazım İmar Planı ile belirlenen 18. madde uygulama sınırlarına, planlama alanı sınırına yada planlama alanı sınırının belirlenmesine yönelik kullanılabilecek diğer kriterlere uygun olarak belirlenmediği, uygulama imar planı çalışmasının Nazım İmar Planına uygun olarak belirlenecek etaplar halinde yapılmamasını ve uygulamanın parçalı olarak yapılmasının kamusal donatı alanlarının elde edilmesini zorlaştıracığı, kamulaştırma maliyetinin artması ve-veya hazine adına kayıtlı taşınmazların donatı alanı olarak kullanılması sonuçlarını doğuracağı, büyük oranda yapılaşmanın bulunmadığı gelişme alanlarında uygulama imar planı sınırlarının, kamusal donatı alanlarının 18. madde uygulaması gibi yöntemlerle elde edilmesini kolaylaştıracak biçimde bütüncül bir anlayışla belirlenmesinin uygun olacağı görüş ve kanaatlerine varılmıştır." denilerek görüş bildirmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'nün 26.11.2014 tarih, 1194882 sayılı yazısında; "Planlama alanı kapsamında; herhangi bir UTK kararlı proje ve çalışmamız bulunmamakta olup bilgi alınması hususunda gereğini arz ederim." denilmektedir.

BEDAŞ Genel Müdürlüğü'nün 12.12.2014 tarih 1368 sayılı yazısında; "İlgili yazı ekinizde belirtilen alan içerisinde, ilerdeki yapılaşmaya bağlı olarak ihtiyacın karşılanması için uygun olan herhangi bir noktaya Trafo Merkezi için yer ayrılması gerekmektedir. Söz konusu yer için herhangi bir projemiz gözükmemektedir." denilmektedir.

İGDAŞ Genel Müdürlüğü'nün 24.11.2014 tarih 81790 sayılı yazısında; "Söz konusu planlama sınırları içerisinde yer alan mevcut doğalgaz alt yapı tesislerimiz ekli pafta ve CD'de sayısal olarak.(.dgn ve .dwg formatında) 3 DERECE_ED 50 koordinat sisteminde gösterilmiştir.

Mevcut doğalgaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi ,çelik doğalgaz hatlarımızın halihazır şekliyle alınması ve çekil doğalgaz hatlarına min. 2.50 m boru ortak aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğalgaz hatlarına 1.25 m boru orta aksından (boru ağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir plan notu eklenmelidir.” denilerek görüş bildirilmiştir.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 05.01.2015 tarih ve 11-439 sayılı yazısı; “...planlama alanına ait olan ve ilgili ilçe belediyesi tarafından hazırlattırılıp Afet İşleri Müdürlüğü'nce onaylanan imar planlarına esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nda planlama alanının tamamı “Önlemlenilen Alanlar (ÖA-1)” lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait raporda, bu alanlarda karşılaşılabilecek problemlerle ilgili

hususlar açıklanmış olup, planlama ve inşaat aşamalarında uyulması ve uygulanması gereken önlem ve öneriler belirtilmiştir.

Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölç. U.İ.P. yapılması jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” Denilerek görüş bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 4 üyenin katılımı ile gerçekleşen komisyonumuzda, Türkoba Mahallesi Güneyinin Bir Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hususu incelenmiş olup komisyon üyelerinden Rıdvan Yavuz BİLGE’nin “Plan onama sınırı içerisine 30, 31, 53, 164 ve 126 ada 3 parsel sayılı taşınmazlarında dahil edilmesi gerekmektedir.” şeklindeki muhalefet şerhi koyması suretiyle; Türkoba 46 parsel sayılı taşınmaz için İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2014 tarihli ve 1300 sayılı meclis kararına istinaden söz konusu parselin plan onama sınırı içerisine alınması şartıyla tadilen oyçokluğuyla uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Ersel YAZICI
İmar Komisyon
Başkanı

Tarık ERDOĞAN
İmar Komisyon
Başkan Yardımcısı

Muharem Aziz ZENGİN
Raportör

Rıdvan Yavuz BİLGE
Üye

Mehmet AYTEKİN
Üye

(Katılmadı)