

**T.C.**  
**BÜYÜKÇEKMECE**  
**BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**MECLİS KARARI**

| <b>Karar Tarihi</b><br><b>05 / 04 /2021</b>           | <b>Karar No</b><br><b>( 45 )</b>   | <b>Kararın-</b><br><b>Konusu</b> | <b>Uygulama İmar Planına İtirazlar.</b> |
|---|--|----------------------------------|---|
| <b>Belediye Meclisini</b><br><b>Teşkil Eden Zevat</b> | <b>BAŞKAN : Dr. Hasan AKGÜN</b>  |                                  |   |
|   | <b>ÜYELER:</b> Coşkun TANIŞ - Ahmet ŞAHİN- Tarık ERDOĞAN- Savaş BİLİK-<br>Abdulkerim MENTEŞOĞLU-Seçkin SARI -Hakan ÇEBİ-Tuncay TUNA- Özkalp BEYAZ-<br>Gülcan TEKDEMİR DEMİRKAN-Eren SAVAŞ-Kerem EREKE-Nevzat SEZEN- Murat ERÇAĞ-<br>Gülderen BAŞKAN-Rıza Can ÖZDEMİR ( <b>KATILMADI</b> ) - Fatih ÇINAR-Okan GÜLKOKU-<br>Hasan BACIOĞLU-Sami SERTADIM-Yıldız AKBALIK POLAT-Ayhan HASTÜRK-Ahmet KÜÇÜK-<br>Sedat BOSTAN- İdris DOĞAN-Habibe ÇİFTÇİOĞLU BAŞER -Nejmi YILDIZ-Zerin ÇAĞLAR-<br>Şuayip SERİNDİK-Şiyar HASBAYRAM-Eyüp KARATAŞ |                                  |   |

**GÜNDEMİN 31. MADDESİ :**

**M E V Z U** : 22.02.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan, 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe **Güzelce Etabı** Uygulama İmar Planına Plan Proje Müdürlüğünce yapılan itirazların değerlendirilmesi hususunun müzakeresi ve karara bağlanması. **(01.03.2021-5. Md. - İmar Komisyonu Raporu)**

**K A R A R :** 22.02.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan, 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe **Güzelce Etabı** Uygulama İmar Planına Plan Proje Müdürlüğünce yapılan itirazların değerlendirilmesi hususunun müzakeresi ve karara bağlanmasına ilişkin, **Plan ve Proje Müdürlüğünün 19.02.2021 tarih ve (E.2021-21445-1) sayılı teklifi ve ekleri**, Belediyemiz Meclisinin 2021 Yılı Mart Ayı Meclis Toplantısının 01 Mart 2021 tarihinde yapılan Birinci Birleşiminde, **gündemin 5. Maddesi olarak müzakere edilerek**, incelenmek ve değerlendirilmek üzere, İmar Komisyonuna havale edilmiş olup, **konuya ilişkin İmar Komisyonu'nun raporu doğrultusunda**, 2021 Yılı Nisan Ayı Meclis Toplantısının **05 Nisan 2021 tarihinde yapılan Birinci Birleşiminde** bu hususta yapılan oylama sonucu gündem sırası değiştirilmek suretiyle, gündemin **Otuz Birinci** maddesi olarak meclisimizde müzakere edildi. Yapılan müzakerede; Konuya ilişkin **İmar Komisyonu Raporu okundu**;

**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

**KONUNUN ÖZÜ:** 22.02.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan, 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe **Güzelce Etabı** Uygulama İmar Planına Plan ve Proje Müdürlüğünce yapılan itirazın değerlendirilmesi hususu.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 19.02.2021 tarihli ve E.2021-21445-1 sayılı yazısı, Belediye Meclisi'nin 01.03.2021 tarihli Toplantısının 1. Birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyonumuz 03.03.2021, 05.03.2021, 11.03.2021, 15.03.2021, 16.03.2021, 17.03.2021, 18.03.2021, 19.03.2021 ve 24.03.2021 tarihlerinde toplanmıştır.

**Dosyasında yapılan incelemede;**

**PLAN SÜRECİ:**

Büyükçekmece ilçe sınırları içerisinde yer alan ve Güzelce Mahallesi'nin 520 hektarlık kısmı 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 planının ana kararları ve ilkeleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli planlama çalışması yapılması gerekliliğini doğmuştur.

Bu doğrultuda söz konusu alanda, donatı alanları ile kendine yetebilen, bölgenin gelişim potansiyelleri doğrultusunda, gerekli ulaşım ve altyapının kurularak alanın çevre yerleşmelere de hizmet verebilen ve yılın tüm aylarında yaşanılan bir yerleşim olması hedeflenerek Büyükçekmece Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğüne yeni plan hazırlanarak Büyükçekmece Belediye Meclisi'ne iletilmiştir. Büyükçekmece Belediye Meclisi'nin 05.04.2018 tarih ve 53 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Bahçelievler Etabı Uygulama İmar Planı gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli plan 13.02.2020 tarih ve 259 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanarak "...teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öncesinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarına göre emsal değerlerinin ve kat yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi ayrıca meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının da bu yönde düzenlemeler yapılarak meclis onayına sunulması..." şeklinde karar alınmıştır. Söz konusu meclis kararı ile 1/1000 ölçekli planda düzenlemeler yapılarak 30.10.2020 tarih ve 91442078-310.01.02/2020/BN:2298-BN:4861 İBB No:178657 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile askı işlemleri için tarafımıza gönderilmiştir.

22.02.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan, 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Güzelce Etabı Uygulama İmar Planı 25.12.2020 – 25.01.2021 tarihleri arasında askıya asılmıştır.

### **İTİRAZ KONULARI:**

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından 25.01.2021 tarih ve E.2021-9665-1 sayılı yazı ile tespit edilerek belirlenen itiraza konu hususlar aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir;

1. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesi'nde "Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." hükmü yer almaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nin k bendinde de "Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" şeklinde tanımlanmıştır.

İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtildiği üzere uygulama imar planları, nazım imar planlarına uygun olarak yapılması gereken planlardır. 17.06.2016 onaylı 1/5000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Revizyon Nazım İmar Planı Güzelce Etabı'na uygun olarak Belediyemiz tarafından 1/1000 ölçekli plan çalışmaları yapılmış ve onay işlemleri için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir.

Ancak söz konusu 1/1000 ölçekli plan ilgi (a) Meclis Kararı ile tadilen onaylanarak "Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öncesinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarına göre emsal değerlerinin ve kat yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi ayrıca meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın da bu yönde düzenlemeler yapılarak meclis onayına sunulması..."

şeklinde karar alınmıştır. Söz konusu meclis kararı ile 1/1000 ölçekli planda düzenlemeler yapılarak askı işlemleri için tarafımıza gönderilmiştir.

Meri 1/5000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanmasına rağmen tadilen onaylanan 1/1000 ölçekli plana göre 1/5000 ölçekli planın değiştirilmesi, ilgili kanun ve yönetmeliklerde belirtilen plan hiyerarşisine aykırı bir durumdur. Bu doğrultuda Belediyemiz tarafından askıya asılan 1/1000 ölçekli planın uygulanması mümkün değildir. Plan hiyerarşisinin aksine ilgi (a) Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda hazırlanması gereken 1/5000 ölçekli plan henüz İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanıp onaylanmamıştır. Askı sonrasında itiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi aşamasında meclisimiz tarafından itiraza konu alanların 1/5000 ölçekli plan ile uygunluğunun kontrol edilmesi gerekmektedir. Ancak uygunluğu kontrol edilecek olan askıdaki planın üst ölçekli planı olan 1/5000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

2. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde Uygulama İmar Planı "...plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" şeklinde tanımlanmıştır. Ancak söz konusu uygulama imar planına ait plan raporunda gerekli düzenlemelerin yapılmadığı, tüm hesaplara altlık teşkil eden plan nüfusunun dahi meri 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun hazırlanan teklif 1/1000 ölçekli plandaki şeklinde bırakıldığı, plan açıklama raporunun bahse konu uygulama imar planı ile bir bütün teşkil etmediği tespit edilmiştir.

3. Meri planlarda taks/kaks kadastral parsel alanı üzerinden hesaplanmasına yönelik plan notu bulunmasına rağmen, tadilen onaylanan planlarda bu konuda bir açıklama yapılmadığı, bu şekliyle meri plan doğrultusunda emsal değerlerine ilişkin yapılan değişikliklerle meri plandan gelen emsal hakkının vatandaş aleyhine azaldığı ve tadilen onaylanan paftalarda ilgi (a) meclis kararına aykırı işlem yapıldığı görülmektedir.

4. İlgi (a) Meclis Kararı gereği tadil edilen plan paftaları incelendiğinde; söz konusu meclis kararında "Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı öncesinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarına göre emsal değerlerinin ve kat yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi..." denilmesine rağmen emsal değerleri ve kat yükseklikleri dışında bazı fonksiyonlarda da değişikliğe gidildiği tespit edilmiştir. Bu nedenle meclis kararı doğru bir şekilde yerine getirilmemiştir.

5. Askıdaki plandan önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli planda "M" rumuzlu mevcut haliyle korunacak ve blok nizam" alanlarda, meri planda bulunmayan "A" lejantı ile 0.40 emsal verilmiş olup ilgi (a) meclis kararında belirtilen emsal değerine dönüş yapılmamış, yeni bir emsal değeri belirlenmiştir. Aynı şekilde meri planda ayrık nizam, 3 kat, konut alanı (160, 161, 162 adalar) olarak ayrılmış (İstanbul İmar Yönetmeliğine göre taks:0.40'a kadar oturum hakkı olan) alanlarda meri planda bulunmayan 0.75 emsal tanımlanmıştır. Örneğin; 130, 131...138 adaların bulunduğu alanda 3 kat yapılaşma hakkı tanımlayan meclis kararı olmasına rağmen 2 kat yapılaşma hakkı verilmiştir. Bu haliyle ilgi (a) meclis kararı yerine getirilmemiş olup kararın dışına çıkılarak yeni bir yapılaşma koşulu belirlenmiştir.

6. Askıdaki planda 498 ada 1 parselde yapılaşma şartları iptal edilmiş olup emsal:1.00 olarak belirlenmiştir ve herhangi bir yükseklik kısıtlaması belirtilmemiştir. 222 ada 3, 6 ve 7 parsellerde yine aynı şekilde yapılaşma nizamı ve yükseklik çarpılanmış yerine bir yükseklik değeri belirtilmemiştir. Ancak 14.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesine (Ek paragraf: 14/2/2020 – 7221/6 md.)"İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenemez." hükmü eklenmiş olup plan bu haliyle mevzuata uygun olarak tadil edilmemiştir.

7. Askıdaki plandan önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre tadil işlemi yapılırken bahse konu planlama alanında fazla sayıda parçacıl plan ve plan tadilatı bulunduğundan bazı plan tadilatlarının planlara işlenmediği ve ilgi (a) meclis kararı doğrultusunda yapılan değişikliklerin meriyetteki durumu karşılamadığı (blok kitlelerinin işlenmediği) ve ciddi şekilde hak kayıplarına sebep olduğu tespit edilmiştir.

8. Askıdaki planda çok fazla sayıda tadilat ve mühür bulunduğundan uygulamaya esas teşkil edebilecek şekilde anlaşılır olmadığı, muhtelif adalarda emsal değerlerinin işlenmesinin atlandığı, söz konusu plan paftalarının yapılacak olan olası bir plan tadilatında altlık olarak kullanıldığında eski ve yeni yapılaşma koşullarının okunmasının mümkün olmadığı tespit edilmiştir.

9. Güzelce Mahallesi, 105 ada ve 107 ada arasında kalan terklı alanın bir kısmını kapsayana alanda Müdürlüğümüz tarafından plan tadilatı çalışmaları devam etmektedir. Bu doğrultuda bahse konu alanın kreş alanı olarak tadil edilmesi gerekmektedir.

10. B rumuzlu alanlarda askıdaki plandan önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli planda mevcut olan yolların bir çoğu kapatılmıştır. Bu düzenlemenin amacı çok küçük parsellerden oluşan yapı adalarında parsel cephe ve derinliği açısından yapılaşması mümkün olmayan parsellerin birleşerek yapılaşmasının olanaklı hale gelmesi ve daha nitelikli ve sağlıklı düzende konut yapılaşmasının sağlanmasıdır. Ancak meri 1/5000 ölçekli planda 220 ki/ha alanda kalmasına rağmen ilgi (a) meclis kararı ile tadilen yapılan değişikliklerde parsellerin birleşerek elde edeceği hakları ellerinden alınmış olup KAK:0.40 yapılaşma düzenine dönmüştür. Parsellerin çoğunun yola cephesi kalmamıştır.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Komisyonumuzca 13.02.2020 tarih ve 259 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen ve 22.02.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe **Güzelce Etabı** Uygulama İmar Planı'na Plan ve Proje Müdürlüğünce yapılan itirazlar incelenmiş olup;

Plan genelinde askı planından önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre brüt alan üzerinden inşaat alanı hesaplanan bölgelerde (E5 Karayolu Güneyi) Emsal:0.40 olan konut alanlarının Emsal:0.60 olacak şekilde, Emsal:0.60 olan konut alanlarının Emsal:0.75 olacak şekilde düzenlenmesi,

E-5 karayolu güneyindeki E5'e cephe Konut+Ticaret alanlarında Emsal:0.80, 3 kat olacak şekilde düzenlenmesi,

E-5 karayolunun kuzeyinde E5'e cephe olup planın doğu sınırından Türkoba Caddesine kadar olan alanlar ile E5 güneyindeki E5'e cepheli 412 adanın, Konut+Ticaret fonksiyonundaki kısımlarının Ticaret+ Hizmet alanı, 4 kat, Emsal:0.80 olarak düzenlenmesi,

E-5 karayolunun kuzeyinde bulunan 390 ada 1 parselin plan bütünlüğü sağlaması açısından Ticaret+ Hizmet alanı, 4 kat, emsal:0.80 olarak düzenlenmesi,

E-5 karayolunun kuzeyinde bulunan 2974 ve 2975 parsellerin Türkoba caddesine bakan cephelerdeki Konut+Ticaret alanlarının plan bütünlüğü sağlaması açısından yapılaşma koşulları aynı kalmak koşuluyla Ticaret+ Hizmet alanı olarak düzenlenmesi,

E5 kuzeyindeki Türkoba Caddesi'ne cephe Konut+Ticaret Emsal:0.40 olan alanlarda 2 kat Konut+Ticaret fonksiyonu uygulamada sorun teşkil edeceğinden Emsal:0.60, 3 kat olarak düzenlenmesi,

E5 güneyindeki Yunus Caddesine cephe Konut+Ticaret Emsal:0.40 olan alanlarda 2 kat Konut+Ticaret fonksiyonu uygulamada sorun teşkil edeceğinden ve askı planından önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre brüt alan üzerinden inşaat alanı hesaplanan bölgede kalması sebebiyle Emsal:0.80, 3 kat olarak düzenlenmesi,

Planda yükseklikleri belirtilmemiş 498 ada 1, 547 ada 1-2-3 parseller, 279 ada 1 parsel, 199 ada 4, 160 parsel, 430 ada 1 parsel, 222 ada 3-6-7 parsellere bilgi paftasında gösterildiği şekliyle yükseklik belirlenmesi,

870 parselin kuzeyindeki terkli alanın, bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda bilgi paftasında 21 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmesi,

Ticaret+Hizmet alanları ile ilgili plan notuna “Parsel büyüklüğü minimum 10000 m<sup>2</sup> şartını sağlayan ve tevhid yolu ile minimum 10000 m<sup>2</sup> parsel şartını sağlayan parsellerde otel, motel ve konaklama tesis alanı yapılması durumunda en fazla 8 kata kadar yapılaşabilir.” hükmünün ve “Minimum parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup>’dir.” hükmünden sonra gelmek üzere “Daha önce uygulama görmüş parsellerde bu şart aranmaz.” ibaresinin bilgi paftasında 22 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle eklenmesi,

105 ada ve 107 ada arasında kalan terkli alanın bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda bilgi paftasında 23 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle Kreş alanı olarak düzenlenmesi,

Plan notlarındaki transfer alanları ile ilgili plan notu anlaşılır olmadığından “Tamamı donatı alanında kalan parsellerde parselin tamamının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsal hesabı brüt parselin %60’ı üzerinden hesaplanarak, planlama alanı içerisindeki konut alanı fonksiyonunda kalan herhangi bir parselde yapılaşma hakkı kullanılabilir. Tamamı donatıda kalan transfer edilecek parsellerin imar hakkı, kendi çevresindeki parsellerin emsal değerleri ortalaması kadar hesaplanacaktır.” Bu durumda toplam inşaat alanı hakkı, imar transferini alan parselin meri plan koşullarıyla getirilen inşaat alanının %50’sinden fazla arttırılamaz, emsal transferine konu olup inşaat haklarını kullanamayan parsellerde transfer edildiği yerde +1 kat ilave edilir. Ayrıca parsel cephesi, derinliği ve büyüklüğü açısından yapılaşamayan parseller ile kıyı kenar çizgisinin yaklaşma sınırı sebebiyle yapılaşamayan parsellerde parsel tamamının kamuya bedelsiz terk edilmesi durumunda yukarıda açıklanan transfer haklarından faydalanır.” olarak bilgi paftasında 24 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle yeniden düzenlenmesi,

Plan notlarının özel hükümler bölümüne; “Bina cephesinin 6 metreyi ve bina derinliğinin 7 metreyi sağlayamadığı durumlarda bahçe mesafelerini belirlemeye belediyesi yetkilidir.”, “Ayrık yapı nizamına tabi yapı adalarında, ayrık nizam yapılaşmaya müsait olmayan parsellerde, komşu parselin durumu da değerlendirilerek belediyesince ikiz ya da bitişik nizam yapılaşma hakkı verilebilir.”, “Ön bahçe ve yan bahçe mesafesi belirtilmemiş alanlarda istikameti belirlemeye belediyesi yetkilidir.” hükümlerinin bilgi paftasında 25 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle eklenmesi,

Konut+Ticaret alanlarına ilişkin Özel Hükümler 11.2 nolu plan notundan “.....fonksiyonlar ile zemin katlar dışındaki katlarda olmak şartıyla konut yer alabilir.” ibaresinin iptal edilerek yerine “....fonksiyonların yapılabileceği alanlardır. İstenildiğinde tamamı konut yapılabilir.” İbaresinin bilgi paftasında 26 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle eklenmesi,

Plan kapsamında konut alanlarındaki A ve B rumuzlarının, yapılaşma koşullarının plan paftaları üzerine işlenmesinin planın okunabilirliği ve uygulanabilirliği açısından kolaylık sağlayacağı gerekçesiyle iptal edilerek gösterimlerin bilgi paftasında 27 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı kararına istinaden plan notlarına; “İlgili İdare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda; 22.02.2020 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece İlçesi Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı: Güzelce Etabı’ndan önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

b) 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

c) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.”

hükümünün bilgi paftasında 28 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle eklenmesi,

Hukukçular sitesi güneyinde bulunan 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 ve 138 adaların yer aldığı bölgede askı planı öncesinde 10.05.1996 tarih ve 1996/2-1 sayılı meclis kararına istinaden bahse konu bölgenin 3 kat yapılaşma hakkı bulunduğundan plan paftalarına 3 kat olarak işlenmesine ve bölgedeki parsellerin cephe ve derinlik açısından yapılaşması mümkün olmadığından blok nizam olarak düzenlenmesi,

Plan genelinde askı planından önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre blok nizam yapılaşma hakkı olan yerlerin blok nizam olarak düzenlenmesine ve uygulamaya kolaylık sağlaması açısından plan notlarına “Blok nizam parsellerde, bahçe mesafelerini ve istikameti belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Mevcut yapıların ruhsat aldığı tarihteki müktesep hakları korunacaktır.” hükümünün bilgi paftasında 29 nolu plan değişikliği ile gösterildiği şekliyle düzenlenmesi,

Komisyon üyelerinden Sedat BOSTAN’ın “İstanbul Büyükşehir Belediyesinin; 21.11.2018 tarih ve 201 sayılı ve 13.02.2020 tarih ve 108 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarında belirtilen ‘Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre emsal değerlerinin ve kat yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi ayrıca meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında da bu yönde düzenlemeler yapılarak meclis onayına sunulması’ yönündeki kararlara muhalefet edildiği, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı bir şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılması gereken değişikliklerin yapılmayarak 1/1000 ölçekli imar planı ve plan notları ile emsal artışı, kat artışı ve fonksiyon değişikliği yapıldığı, Güzelce Mahallesinin sayfiye bölgesi ve 750 m<sup>2</sup>’den küçük parsellerin tüm parsellere oranı %82 olması nedeniyle bölgede ayrık nizam yapılaşma dokusu hakim iken blok nizam kararı ile mevcut doku bozulmaktadır.

*Parsellerin küçük olması nedeniyle teknik olarak otopark yapılamayacağından sokakların araba işgali altında olacağı gerçeği ile tüm bu yapılan değişikliklerin belli bir gruba, zümreye yapıldığı açıkça belli olan İmar Komisyon Raporuna katılmadığımı, küçük parsellerde parsel bazlı artışlar yapmadan ada bütününde yapılacak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması yönündeki çalışmalara destek vereceğimizi belirtmek istiyorum” şeklindeki muhalefet şerhi koymak suretiyle (1) red oyuna karşılık (2) kabul oyu olmak üzere komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür. Meclisimizin Onayına Arz Olunur.*

**Şeklinde hazırlanmış bulunan İmar Komisyonunun Raporu oya sunulmuş olup; İmar Komisyon Raporunun hazırlandığı şekliyle aynen kabulüne, yapılan oylama sonucu; (13) Ret Oyuna karşılık (18) Kabul Oyu olmak üzere oyçokluğu ile karar verildi.**