



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:
323
Tarih:
22.11.2012
Dosya No:
2012/2217

KONUNUN ÖZÜ: 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notları Hakkında

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08/10/2012 gün ve BN:14889 sayılı yazısında; “

- İlgi: a) İmar Müdürlüğü'nün 05.10.2012 gün TN:1082731-5299 sayılı yazısı.
b) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne 16.08.2011 gün ve TN:4538601 sayılı takdim yazımız.
c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2011 gün ve 2798 sayılı kararı
d) İmar Müdürlüğü'nün 20.03.2012 gün TN:319123-1799 sayılı yazısı.
e) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne 11.06.2012 gün ve TN:585814(BN:7969) sayılı takdim yazımız.
f) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.08.2012 gün ve 1626 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile 22.02.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı ile ilgili uygulamadaki aksaklıkları ve tereddütleri gidermek adına plan notlarının bazı maddelerinde değişiklikler önerilmektedir.

PLAN SÜRECİ:

Fikirtepe ve Çevresi 09.03.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda “Özel Proje Alanı” olarak planlanmış olup söz konusu alana 22.03.2007 onay tarihli bir plan değişikliği ile “Kentsel Dönüşüm Alanı” ifadesi eklenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ilke ve prensipleri doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2011 gün ve 119 sayılı Karar ile tadilen uygun bulunmuş ve 22.02.2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu plan 08.03.2011 ve 08.04.2011 tarihleri arasında Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğüne askıya çıkartılmıştır.

Askı süreci içinde 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilmek ve karar alınmak üzere ilgi (b) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne takdim edilmiş olup söz konusu itirazlara ilişkin ilgi (c) meclis kararı alınmıştır.

İlgi (c) meclis kararı ile gerçekleştirilen değişiklikler İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 17.01.2012 tarihinde onaylanmış olup ilgili yasa gereği 20.03.2012-20.04.2012 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

İlgi (d) yazı ile 17.01.2012 t.t.li 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planının uygulanması aşamasında çıkabilecek aksaklıkları ve tereddütleri gidermek adına plan notlarının bazı maddelerinde önerilen değişiklikler ilgi (e) yazı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'ne takdim edilmiş olup söz konusu öneri plan notu teklifine ilişkin ilgi (f) meclis kararı alınmıştır.

İlgi (f) meclis kararı ile gerçekleştirilen değişiklikler İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 10.09.2012 tarihinde onaylanmış olup ilgili yasa gereği 28.09.2012-30.10.2012 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

DEĞERLENDİRME ve SONUÇ:

İmar Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı doğrultusunda yapılan değerlendirmeler sonucunda 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın;

Genel Hükümler Bölümündeki;

- “- Bu yollar, buldukları imar adalarının fonksiyonunu ve yapılanma koşullarını alırlar.

- Bu yollar 600 m²'nin üzerindeki parseller ile tevhid edilir. Bu yollardan mahreç alan parsel veya parseller bulunduğu süre içinde bu yollardan yaya ve taşıt ile mevcut altyapının geçişi devam eder.
- Bu yolların altına ve üzerine yapı yapılması için; yeni oluşan parsellerde aynı yol genişliğinde mevcut altyapı ve taşıt ile yaya geçişi için irtifak kurulur. Geçişlerle ilgili kurulan bu irtifaklar imar yoluna kadar devam eder. İrtifaklardan geçirilecek mevcut altyapı (doğalgaz, su, elektrik, atık su, telefon vb.) ilgili kurumlarca uygun görülerek alternatifler doğrultusunda deplase edilmesi durumunda ilgili giderler düzenleme yapılan parsel sahiplerine aittir.
- İptal edilen yolun tevhid edildiği parsel veya parsellerin planda gösterilen yolda kalan kısmı var ise tevhit yoluyla elde ettiği alandan, yolda kalan miktarı kadar alan çıkarıldıktan sonra arta kalan alan, terkin edilmek üzere tapuya şerh düşülecektir. Şerh düşülen bu alanlar ile özel hükümler başlığı altında donatı alanı olarak terk edilmesi gereken alanlar İstanbul Büyükşehir Belediyesinin onaylanacağı avan proje ve eki vaziyet planı doğrultusunda parselin uygun bir köşesinde, büyüklüğüne ve ihtiyacın önceliğine göre, kamuya ait yeşil alan, okul alanı, dini tesis, otopark vb. donatı alanı olarak ilçe belediyesince terkin edilerek uygulama tesis edilecek olup bu düzenlemede belediyesi yetkilidir." şeklinde olan 2. Maddenin 1., 2., 3. ve 4. Fıkrası'nın;
- ✓ Uygulama yapılan alandaki; iptal edilen yol alanlarının toplamından parsellerin yolda kalan alanları toplamı çıkarıldıktan sonra arta kalan alanlar ile özel hükümler başlığı altında belirtilen donatı alanı olarak terk edilmesi gereken alanlar, kamuya ait ; yeşil alan, park, sağlık tesisi, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi, eğitim tesisi, dini tesis, otopark v.b. donatı alanı İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre belirlenecektir.
- ✓ Uygulama yapılan alandaki parseller ile iptal edilen yolların tevhid edilmesi ve parsellerin yolda kalan kısımları ile avan projeye göre belirlenen donatı alanlarının terkin ve/veya tescil işlemlerinin tamamlanması neticesinde donatı alanları hariç tek bir parsel oluşturulacaktır.
- ✓ Uygulama alanında mevcut yol ve altyapıların (doğalgaz, su, elektrik, atık su, telefon v.b.) deplase, tadil, genişletme veya yeni imalat durumlarında oluşacak giderler bu hizmetlerden yararlanacak gayrimenkul sahiplerinden harcamalara katılma payı olarak yatırımcı idare tarafından tahsil edilir.
- ✓ Yapı ruhsatının alınabilmesi için avan proje ile belirlenen donatı alanlarının terkin ve/veya tescil işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir.
- ✓ Planda belirlenen donatı alanlarının (Temel Eğitim Tesis Alanları, Ortaöğretim Tesis Alanları, Dini Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Parklar ve Dinlenme Alanları, Çocuk Parkı Alanları, Spor Tesis Alanları) büyüklüklerinin ve fonksiyonlarının değiştirilmemesi koşulu ile yapı adası içerisindeki konumu değiştirilebilir.

olarak değiştirilmesi.

- "KAKS brüt parsel üzerinden TAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Parselin bir kısmı yol alanında kalmasından dolayı yapılaşamayan parseller bulunduğu imar adasındaki parsellerle tevhid edilir. Parselin tamamı yolda kalıyorsa parselin bulunduğu en yakın ve belediyesince uygun görülen yapı adası ile tevhid edilir. Yolda kalan parsel alanı tevhid edileceği yapı adasının fonksiyonu ve yapılanma koşulunu alır. Parsel alanı tevhid edileceği alana ilave edilerek KAKS hesaplanır. Tamamı yolda kalan parsel kendi isteği ve plan alanı içindeki herhangi bir yapı adası veya yapı adası içindeki parsel maliklerince istenilmesi halinde de bu tevhid aynı koşullarla gerçekleşir." şeklinde olan 3.Maddenin;
- "KAKS parsel veya tevhide konu parsellerin brüt alanı, TAKS avan projede belirlenen donatı alanları hariç oluşacak net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Tevhide konu iptal edilecek yol alanları KAKS hesabına dahil edilmeyecektir."

Tamamı yolda kalan parsellerin ilgili kurum lehine bedelsiz olarak terkin edilmesi şartıyla vakfında veya bitişinde bulunan yapı adasının fonksiyonunu ve yapılanma koşulunu alarak, imar hakkını transfer edebilir. Bu durumda KAKS hesabı transfere konu parsel ile transfer edileceği parsel yada parseller veya yapı adası alanları toplamı üzerinden yapılır. olarak değiştirilmesi,

- Çekme mesafesi yollardan en az 5 m. olup, yan ve arka bahçe mesafeleri 5 kat dahil 4 m.'dir. 5 kattan sonraki her ilave kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0,30 m. ilave edilir." şeklinde olan 15.Maddenin;
"Çekme mesafeleri bina yüksekliği 20 mt.'ye kadar 5 mt., 20 mt.'den sonra artan her 3 mt yükseklik için bu mesafeye 0,30 mt. ilave edilir. Ada derinliğinin 40 mt.'nin altına düştüğü yerlerde çekme mesafesini belirlemeye avan projeyi onaylayacak idare yetkilidir.
Yan ve arka bahçe mesafelerinin, park ya da yeşil alana komşu olması halinde 5 mt. ye kadar indirilmesinde avan projeyi onaylayacak idare yetkilidir." olarak değiştirilmesi,
- "Ayrık nizam yapılaşmalarda, en az TAKS: 0,20, en fazla TAKS: 0,35'dir. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı en fazla TAKS'ı geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise 10 metreden az olmamak şartıyla avan projeye göre belirlenir." şeklinde olan 17. maddenin
"Ayrık nizam yapılaşmalarda, en az TAKS: 0,20, en fazla TAKS: 0,35'dir. Ancak açığa çıkan bodrum katlar dahil üç katı aşmayan ana kitle yapılması halinde en fazla taks: 0,45, ana kitle üzerinde yükselen bloklar için en fazla taks: 0,35'dir. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı en fazla TAKS'ı geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise 10 metreden az olmamak şartıyla avan projeye göre belirlenir."olarak değiştirilmesi,
- "Ayrık nizam yapılaşmalarda kot alınacak nokta İstanbul İmar Yönetmeliği doğrultusunda belirlenecektir. Ancak bina ön cephe kot ortalaması ile arka cephe kot ortalaması farkı 4 m.'den fazla olan parsellerde +-0,00 kotu belediyesince belirlenecektir." şeklinde olan 18.Maddenin sonuna ;
"Bodrum katların açığa çıkması halinde 2'den fazla bodrum kat iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir."ifadesinin eklenmesi,
Özel Hükümler Bölümündeki; "Konut Alanları ve Ticaret+Konut Alanları" bölümünde ki;
- 6. Fıkrafta "Büyüklüğü 4001 m² ve daha büyük parseller" e ilişkin uygulamalardaki "Uygulama yapılan alanın %10'u oranındaki park, yeşil alanın emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir" şeklinde olan ifadenin,
"Tevhide konu parsellerin brüt alanları toplamının %10'u oranındaki park, yeşil alanın emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir." şeklinde değiştirilmesi,
- 7. Fıkrafta "Yapı adası içerisinde ve bu planda yapılaşmaya konu olan yolların bölerek oluşturduğu alanlar"a ilişkin uygulamalardaki "Uygulama yapılan alanın %20'si oranındaki park, yeşil alan, kreş, ana okulu, dini tesis, Aile Sağlık Merkezi emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir" şeklinde olan ifadenin,
"Tevhide konu parsellerin brüt alanları toplamının %20'si oranındaki park, yeşil alan, kreş, ana okulu, dini tesis, sağlık tesisi, otopark v.b. alanlar emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir" şeklinde değiştirilmesi,
- 8. Fıkrafta "Yapı adası oluşturan parseller"e ilişkin uygulamalardaki "Uygulama yapılan alanın %20'si oranındaki park, yeşil alan, kreş, ana okulu, ilköğretim, dini tesis, Aile Sağlık Merkezi emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir ." şeklinde olan ifadenin,
"Tevhide konu parsellerin brüt alanları toplamının %20'si oranındaki park, yeşil alan, kreş, ana okulu, ilköğretim, dini tesis, sağlık tesisi, spor tesis alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, otopark v.b. alanlar emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir." şeklinde değiştirilmesi,
- 8. Fıkrafta "Yapı adası oluşturan parseller"e ilişkin uygulamalardaki "Ön bahçe mesafesi en az 10 metredir." şeklinde olan ifadenin iptal edilmesi,
- 8. Fıkranın sonuna "Yapı adasını oluşturan parsellerden en fazla 3 parselin tevhit edilmediği durumlarda da bu madde hükümleri geçerlidir. Tevhit edilemeyen parseller büyüklüğüne göre bu plan hükümlerine göre yapılaşabilirler. Yapılaşamayan parsellerde imar kanununun 12.Maddesine göre İ.B.B tarafından kamulaştırma yapılır." ifadesinin eklenmesine,

Özel Hükümler Bölümündeki; "Ticaret+Hizmet Alanları ile Ticaret+Konut+Hizmet Alanları" bölümünde ki;

- 5. Fıkradaki "Büyüklüğü 4001 m² ve daha büyük parseller" e ilişkin uygulamalardaki "Uygulama yapılan alanın %10'u oranındaki park, yeşil alanın emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir" şeklinde olan ifadenin "Tevhîde konu parsellerin brüt alanları toplamının %10'u oranındaki park, yeşil alanın emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir." şeklinde değiştirilmesi,
- 6 fıkradaki "Yapı adası içerisinde ve bu planda yapılaşmaya konu olan yolların bölerek oluşturduğu alanlar"a ilişkin uygulamalardaki "Uygulama yapılan alanın %20'si oranındaki park, yeşil alan, kreş, ana okulu, dini tesis, Aile Sağlık Merkezi emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir." şeklinde olan ifadenin, "Tevhîde konu parsellerin brüt alanları toplamının %20'si oranındaki park, yeşil alan, kreş, ana okulu, dini tesis, sağlık tesisi, otopark v.b. alanlar emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir" şeklinde değiştirilmesi,
- 7.fıkradaki "Yapı adası oluşturan parseller"e ilişkin uygulamalardaki "Uygulama yapılan alanın %20'si oranındaki park, yeşil alan, kreş, ana okulu, ilköğretim, dini tesis, Aile Sağlık Merkezi emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir." şeklinde olan ifadenin, "Tevhîde konu parsellerin brüt alanları toplamının %20'si oranındaki park, yeşil alan, kreş, ana okulu, ilköğretim, dini tesis, sağlık tesisi, spor tesis alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, otopark v.b. alanlar emsali parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir." şeklinde değiştirilmesi
- 7.fıkradaki "Yapı adası oluşturan parseller"e ilişkin uygulamalardaki "Ön bahçe mesafesi en az 10 metredir." şeklinde olan ifadenin iptal edilmesinin

7. Fıkranın sonuna "Yapı adasını oluşturan parsellerden en fazla 3 parselin tevhit edilmediği durumlarda da bu madde hükümleri geçerlidir. Tevhit edilemeyen parseller büyüklüğüne göre bu plan hükümlerine göre yapılaşabilirler. Yapılaşamayan parsellerde imar kanununun 12.Maddesine göre İ.B.B tarafından kamulaştırma yapılır." ifadesinin eklenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. " Denilerek.

1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'na yönelik plan notu değişiklik teklifimizin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Kadıköy İlçesi, 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı, plan notları hakkındaki teklif incelenmiş olup, uygulamada ortaya çıkan problemlerin çözümüne yönelik düzenlemeler olduğundan komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.

Sefer KOCABAŞ
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Timur SOYSAL
Başkan Vekili

Mustafa DEMİRKAN
Raportör

İrfan MERT
Üye

Oktay BİRİNCİ
Üye

Hayri KIR
Üye

Ömer Lütfü SOMUN
Üye
KARARA KATILMIYORUM

M. Sedat ÖZKAN
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Nevzat ŞELİMEN
Üye
KARARA KATILMIYORUM