



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 10.07.2020
Karar No : 40

Kararın Özü: Yeşilköy Mah. 626 ada 14 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi (Plan İşlem No:UİP-34706133)

**Belediye Meclisini
Teşkil Eden Üyeler**

EMEL TIĞLI-MARGARİT DİKME-NEBAHAT CİVAN-CAVİT GANIÇ-SÜLEYMAN NADİR ATAMAN-RECAİ DELİBAŞIOĞLU(**YOK**)-HALİT CEBECİ-MAHİR ÇELİK-ARZU GEZENT-HASAN ÇALIŞ-SERVET TORAMAN-SAFFET ONUR(**YOK**)-NESRİN SERİNDAĞ-MESUT METİN-ÖMER KAAN KARA-MEHMET TUNÇER SÜNER-CEM ÖZBEY-JALE TAMŞAN-ALİ TÜRKOĞLU-AHMET ALTUN-GÖKMEN YILDIRIM-ARET ŞİRİN TATLIDİL-NAGİHAN TETİK-SUAT KARAÇORLU-ŞEBNEM YÜKEB-TAŞKIN TOPRAK-UMUT YENİCİ-EMİNE DİRİCAN-TARKAN ELLERGEZEN-ÖZDEN YERLİKAYA-HALUK HALİLAĞAOĞLU.

Bakirköy Belediye Meclisinin 8. seçim dönemi 2. toplantı yılı 2020 senesi Temmuz ayı Olağan Meclis Toplantılarının 10.07.2020 tarihli 3. birleşiminde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü başlıklı “Yeşilköy Mah. 626 ada 14 parsel için 1/1000 ölçekli U.İ.P. değişikliği teklifi (Plan İşlem No:UİP-34706133)” hakkındaki 28.02.2020 tarih ve 3955 sayılı teklif okundu.

TEKLİF: BAŞKANLIK MAKAMINA; İLGİ: 22.01.2020 tarih ve 3955 sayılı vekil Mete DEMİR’e ait dilekçe ekleri Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, açıklama raporu ile teklif dosyası. İlgili dilekçe ile; Yeşilköy Mahallesi, 626 ada 14 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tekliflerinin incelenerek Bakirköy Belediye Meclisi’ne sunulması talep edilmiştir. İlgili dilekçe ve eki 626 ada 14 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (Plan İşlem No:UİP 34706133) teklif paftaları, plan açıklama raporu, teklif dosya ve teknik görüş raporu yazımız ekinde olup, 3194 ve 5216 sayılı yasalar gereği incelenerek karar alınmak üzere Bakirköy Belediye Meclisi’ne sunulmasını arz ederim.

Bakirköy Belediye Meclisi’nin 8. Seçim dönemi 2. Toplantı yılı 2020 senesi Temmuz ayı Olağan Meclis Toplantılarının 10.07.2020 tarihli 3. birleşiminde “Yeşilköy Mah. 626 ada 14 parsel için 1/1000 ölçekli U.İ.P. değişikliği teklifi (Plan İşlem No:UİP-34706133)” hakkında İmar ve Bayındırlık Komisyonu rapor okundu.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Bakirköy Belediye Meclisinin 8. Seçim dönemi 1. Toplantı yılı 2020 senesi Mart ayı Olağan meclis Toplantısının 02 Mart 2020 tarihli 1. birleşiminde gündem maddelerinin görüşülmesi neticesinde, İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen ve yazı ekinde bulunan “Yeşilköy Mahallesi, 626 ada, 14 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama Planı değişikliği teklifi” hakkındaki yazılı evrak komisyonumuzca detaylı olarak incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ

İSTEM: 22.01.2020 tarih ve 3955 sayılı Mete DEMİR’e ait dilekçe ve ekleri 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi, kurum görüşleri ve dosya ile Bakirköy İlçesi Yeşilköy Mahallesi, 626 ada, 14 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin değerlendirilerek Belediye Meclisi’ne sunulması istenilmektedir.



"daha çok çalışacağız, daha çok üreteceğiz..."

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 10.07.2020
Karar No : 40

Kararın Özü: Yeşilköy Mah. 626 ada 14 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi (Plan İşlem No:UİP-34706133)

MÜLKİYETİ: Bakırköy Belediye Başkanlığı Tapu Online Sorgulama Sistemi'ne (TAKBİS) göre; Yeşilköy Mahallesi, 626 ada, 14 parselin 1017 m² yüzölçümünde, şahıs mülkiyetinde olduğu görülmüştür. Ayrıca taşınmazın tapu kaydının Beyan hanesinde "Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır." ve "Anagayrimenkulün 526 Sahifedeki (626 Ada 11 Parsel) Gayrimenkulden Bu Parsel Lehine Geçme Hakkı" şeklinde ifadenin yer aldığı görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU: Komisyonumuza sevk edilen dosya içeriğindeki belgelerde; "626 ada, 14 parsel sayılı yer; 10.02.2005/16.07.2005 t.t.li 1/5000 ölçekli Florya Yeşilköy ve Yakın Çevresine İlişkin Nazım İmar Planı/Tadilatı'nda "Orta Yoğunluklu Konut Alanı(400 kişi/ha)"kalmakta ve bu plan doğrultusunda hazırlanıp onanan 16.09.2007/28.11.2012/18.05.2018 onanlı 1/1000 ölçekli Yeşilköy Uygulama Planı/Tadilatları'nda blok nizam 12x20m. ebatlarında H:7.50 m. (2 kat) irtifalı yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda kalmaktadır. Ayrıca planda mahreci bulunmayan 14 parsel, 15 parselden 3.00 m genişliğinde irtifaklı geçiş hakkı bulunmakta iken; 14 parselin komşu 11 parselden mevcut geçiş hakkı bulunması sebebiyle 15 parselden 14 parsel için verilen irtifaklı geçiş hakkının iptal edilmesi için 16.9.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Yeşilköy Uygulama İmar Planı'na askı süresi içinde yapılan itirazın, 11.6.2009 gün ve 573 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak 21.6.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanması ile 15 parselde bulunan irtifaklı geçiş hakkı kaldırılmıştır" ibarelerinin yer aldığı görülmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ: Dosya içeriğindeki belgelerde;

- 05.12.2019 tarih ve 102055 sayılı Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş., Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğü yazısı ile; "mevcut tesislerimizin korunarak şirketimizin herhangi bir zarara uğratılmaması şartıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." şeklinde şartlı uygun görüldüğü,
- 06.12.2019 tarih ve 29339913-AYP 040-E.18157 sayılı İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yazısı ile; uygun görüş verildiği,
- 03.01.2020 tarih ve 21362969.210.02-99-9176-15-1307 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı ile; "... yola mahreci olmayan ve geçiş hakkı bulunan parsel için teklif yapılaşma koşullarının bölgesel ulaşım sistemi açısından plan bütününde bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş verildiği,
- 13.01.2020 tarih ve 11255029-310.01-E.20200013984 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Plan Proje Dairesi Başkanlığı yazısı ile şartlı uygun görüldüğü,



"daha çok çalışacağız, daha çok üreteceğiz..."

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 10.07.2020

Karar No : 40

Kararın Özü: Yeşilköy Mah. 626 ada 14 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi (Plan İşlem No:UİP-34706133)

- 11.12.2019 tarih ve TN:1371232-8877-178983 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Kamulaştırma Müdürlüğü yazısı ile; "...626 ada, 14 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir." şeklinde ibarenin yer aldığı,
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısı ile; "... yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan Zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli UİP değişikliği teklifi jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." şeklinde şartlı uygun bulunduğu görülmektedir.

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız Coğrafi Bilgi Sistemi'ndeki hava fotoğraflarına ve panoramik görüntülere göre; 626 ada, 14 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

AÇIKLAMALAR: 17.04.2013 tarih ve 2178 sayılı dilekçe ve ekleri 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi ile Yeşilköy Mahallesi, 45 pafta, 626 ada, 14 ve 15 sayılı parsellere tevhid şartı getirilerek Mer'i Nazım İmar Planı'nda verilen nüfus yoğunluğuna uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin Bakırköy Belediye Meclisine havale edilmesi için gereğinin yapılması talep edildiği, söz konusu plan değişikliği teklifinin karar alınmak üzere Bakırköy Belediye Meclisi'ne sunulmuş olduğu, 07.06.2013 tarih ve 63 sayılı Meclis Kararı ile uygun görüldüğü, söz konusu plan tadilatı teklifinin; 02.07.2013 tarih ve 3602 sayılı yazımız ile onanmak üzere Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiş olduğu, 25.09.2013 tarih ve 25955148.310.01.04.01/2013/12242-170675 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü'nün yazısı eki 11.09.2013 tarih ve 1681 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile "Bakırköy İlçesi, Yeşilköy Mahallesi, 45 pafta, 626 ada, 14-15 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin incelenmiş olduğu, söz konusu teklif plan kararlarının değiştirici nitelik taşımasından dolayı, mer'i 1/1000 ölçekli plan şartlarının korunmasının uygun görüldüğü" şeklinde karara bağlandığının belirtildiği görülmektedir.

Daha sonra 09.01.2014 tarih ve 200 sayılı ilgisine ait dilekçe ile söz konusu parsellerle ilgili olarak daha önce Bakırköy Belediye Başkanlığına iletilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifinin çevre yapılanma şartlarında hazırlandığı, teklifin Bakırköy Belediye Meclisi Kararı ile uygun görülmesine rağmen Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hiçbir haklı gerekçe gösterilmeden reddedildiğinden bahsedilerek söz konusu plan tadilatı teklifinin yeniden Bakırköy Belediye Meclisi'nde karara bağlanarak Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmesi istenildiği; Söz konusu parsellere ilişkin, 07.06.2013 tarih ve 63 sayılı Bakırköy Belediye Meclisi Kararı ile uygun bulunan ancak 11.09.2013 tarih ve 1681 sayılı

Karar Tarihi : 10.07.2020
Karar No : 40

Kararın Özü: Yeşilköy Mah. 626 ada 14 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi (Plan İşlem No:UİP-34706133)

Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile Başkanlığa iade edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin; ilgisinin dilekçesine istinaden 3194 ve 5216 sayılı yasalar gereği incelenerek karar alınmak üzere tekrar Bakırköy Belediye Meclisi'ne sunulmuş olduğu; Teklif ile ilgili olarak İmar ve Şehircilik Komisyonu'nun ".....Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 20.maddesinde "Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellerin bulunduğu adalarda yola cephesi bulunmayan parsel yola cephe sağlamaya yönelik düzenleme yapılmaksızın bu parsel ve sınırı bulunan diğer parsellere ruhsat düzenlenemez. Kanununun 18.maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhid edilmesi mecburidir. Parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı hallerde bu alanlarda plana ve yapılaşmamış olup olmadığına göre müsait olan parsellerle re'sen tevhid yoluyla parselasyon yapmaya ilgili İdare yetkilidir." ibarelerinin yer aldığı görülmektedir.

"Yeni yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği doğrultusunda hazırlanan ve 10.02.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Florya ve Çevresi Nazım İmar Planı'na uygun olan 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifi komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklindeki İmar ve Şehircilik Komisyon Raporu'nun oyçokluğu ile kabulüne dair 07.02.2014 tarih ve 12 sayılı Bakırköy Belediye Meclis Kararı alındığı, bahse konu Meclis Kararının gereği için Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderildiği, ancak Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 30.5.2014 tarih ve 2014/5782-4129-107671 sayılı yazısı ekinde iletilen 15.5.2014 tarih ve 510 sayılı Meclis Kararı ile ".....1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifinin incelenmiş olduğu, plan kararlarına aykırılık teşkil ettiğinden meri 1/1000 ölçekli plan hükümlerinin korunması uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlandığı görülmektedir.

Daha sonra 13.4.2015 tarih ve 10521 sayılı Cihan ŞEHLA'ya ait dilekçe ekinde tekrar Bakırköy Belediye Başkanlığına iletilen 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifinin, değerlendirmeye alınan bir önceki tadilat teklifi ile aynı olduğu, söz konusu parsellerin tevhid edilerek ayırık nizam H:4 kat yapılanma şartlarında konut alanı olarak düzenlenmesine ilişkin teklifin karar alınmak üzere Bakırköy Belediye Meclisi'ne sunulduğu, 11.09.2015 tarih ve 76 sayılı Meclis Kararı ile "...626 ada, 14 ve 15 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifinin incelendiği, plan kararlarına aykırılık teşkil ettiğinden, mer'i 1/1000 ölçekli plan hükümlerinin korunmasının komisyonca uygun görülmesinin karara bağlandığı" görülmektedir.

Son olarak, 22.01.2020 tarih ve 3955 sayılı Mete DEMİR'e ait dilekçe ekinde Başkanlığa iletilen, 626 ada, 14 parselin "Konut Alanı" fonksiyonu korunmak suretiyle blok nizam H:2 kat irtifalı yapılaşma şartlarının iptal edilerek, Ayırık nizam, 4 kat irtifalı yapılanma şartlarında "Konut Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifine ait plan notları aşağıdaki şekliyle yer almaktadır.

Karar Tarihi : 10.07.2020
Karar No : 40

Kararın Özü: Yeşilköy Mah. 626 ada 14 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi (Plan İşlem No:UİP-34706133)

“1-Plan değişikliği onama sınırı İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yeşilköy Mahallesi, 626 ada, 14 nolu parseli kapsamaktadır.

2-Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan, Konut Alanı'dır. Konut Alanında yapılaşma koşulları; Ayrık nizam, 4 kattır.

3- Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanarak bu raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

4-Açıklanmayan hususlarda mer'i Uygulama İmar Planı ve plan notları ile mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.”

Söz konusu teklif plan notlarına “İlgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.” plan notunun eklenmesi gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu 1/1000 plan değişikliği teklifinde, 626 ada, 14 parselin üç cephesinden 3.00'er metre, bir cephesinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiş olup, söz konusu plan tadilatı teklifinde; ayrık nizam konut alanları için mer'i imar planından gelen TAKS:0.25 yapılanma şartı, teklife ait plan paftası ile plan notları kısmında belirtilmemiştir. Bununla birlikte teklif plan notlarının 4. maddesinde “Açıklanmayan hususlarda mer'i Uygulama İmar Planı ve plan notları ile mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” ifadesi ile mer'i imar planına dönüş sağlanarak yapılanma şartının belirlenmesi sağlanmıştır.

Bahse konu plan değişikliği teklife ilişkin İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüş yazısı ile; “... yola mahreci olmayan ve geçiş hakkı bulunan parsel için teklif yapılaşma koşullarının bölgesel ulaşım sistemi açısından plan bütününde bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinde “(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, 1/10/2017 tarihinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.” denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “İmar planı değişiklikleri” bölümünün 26.maddesinin 1.bendinde “ İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” denilmektedir. Bu sebeplerle bahse konu parselin fonksiyonu korunmak kaydıyla H:2 kat olan kat sayısının

Karar Tarihi : 10.07.2020
Karar No : 40

Kararın Özü: Yeşilköy Mah. 626 ada 14 parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi (Plan İşlem No:UİP-34706133)

H:4 kat olarak düzenlenmesine ilişkin kullanım kararının, ilgili yönetmeliğin 26. maddesinin 1. bendindeki hükümde belirtildiği gibi hangi teknik sebeplerle ve hangi kamu yararı ile öngörüldüğü bilimsel bir rapor veya gerekçeye dayandırılarak açıklanmadığı belirtilmektedir.

SONUÇ:

Komisyonumuzca bahse konu parselde inceleme yapılması, ayrıca dosya içeriğindeki evrakların detaylı şekilde incelenmesi neticesinde;

Yeşilköy Mahallesi, 626 ada, 14 parselde ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin Bölge Planı kapsamında değerlendirilmek üzere dosyanın ilgili müdürlüğüne iadesi hususuna komisyonumuzca oy çokluğu ile karar verilmiştir. Yüce Meclise arz olunur.

Karşı Oy: Ömer Kaan KARA. Gerekçe: 1/5000 ölçekli plana uygun olduğundan dolayı iadesi uygun değildir.

Bakirköy Belediye Meclisi'nin 8. seçim dönemi 2. toplantı yılı 2020 senesi Temmuz ayı Olağan Meclis Toplantılarının 10.07.2020 tarihli 3. birleşiminde okunan İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu üzerine yapılan müzakereler neticesinde;

KARAR: "Yeşilköy Mah. 626 ada 14 parselde ait 1/1000 ölçekli U.İ.P. değişikliği teklifi (Plan İşlem No:UİP-34706133)" hakkındaki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun 6 Red (Halit CEBECİ, Servet TORAMAN, Ömer Kaan KARA, Suat KARAÇORLU, Emine DİRİCAN, Ahmet ALTUN) oya karşın Oy Çokluğu ile kabulüne karar karar verildi.

Aret Şirin TATLIDİL
Divan Kâtibi

Umut YENİCİ
Divan Kâtibi

Mahir ÇELİK
Meclis 1. Başkanvekili