



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Rapor No:
149
Tarih:
13.07.2017
Dosya No:
2017/233-648

KONUNUN ÖZÜ: 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez NİP İtirazı

KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 13/02/2017 gün ve 2016/14628-TN: 175948 BN.895 sayılı yazısı ve Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 10/04/2017 gün ve 2016/14564-TN:401089 – BN.1874 sayılı yazısında;

"

- İlgi :
- a) Kartal Belediye Başkanlığı'nın 16.11.2016 tarihli ve E.30001 sayılı yazısı.
 - b) Kartal Belediye Başkanlığı'nın 16.11.2016 tarihli ve E.30002 sayılı yazısı.
 - c) TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul Şubesi'nin 17.11.2016 tarihli ve 2016/1901 sayılı yazısı.
 - ç) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 11.11.2016 tarihli ve E.20160607357 sayılı yazısı.
 - d) 02.08.2013 tarihli ve 8917 sayılı Başkanlık oluru.
 - e) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 19.10.2013 tarihli ve 495725 sayılı yazısı.
 - f) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 12.12.2013 tarihli ve 592273 sayılı yazısı.
 - g) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2015 tarihli ve 2015/139 sayılı kararı.
 - ğ) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 09.07.2015 tarihli ve 340537701 sayılı yazısı.
 - h) 09.09.2015 tarihli ve 5506 sayılı Başkanlık oluru.
 - ı) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.09.2015 tarihli ve 2015/1528 sayılı kararı.

İTİRAZ:

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na yasal askı süresi içinde ilgi (a), (b), (c) ve (ç) yazılar ile Kartal Belediye Başkanlığı, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi ve İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından;

1. 20.000 m² büyüklüğünde Becayış Alanı ayrılması,
2. Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak belirlenen parsellerde 18 uygulaması sonrası oluşacak parselde hak sahipliği ve hissedarlık konusuna plan notu ile açıklık getirilmesi,
3. Plan notlarının 2.1 maddesinde yer alan etaplar arasındaki DOP+KOP farkı %5'i aşamaz ifadesinin uygulamayı olanaksız hale getirmesi nedeniyle kaldırılması,
4. Plan notlarındaki avan proje onayına ilişkin İBB yetkisine Kartal Belediyesi'nin de ortak edilmesi,
5. S13 alt bölgesindeki Eğitim Alanı ve onun doğusundaki Park Alanının hâlihazırda yoğun konut kullanımı bulunması nedeniyle yeniden değerlendirilmesi,
6. Alanın batısındaki kuzey güney yönlü 26 metrelik yolun demiryolu üzerinden geçen kısmının yüksek kot farkı nedeniyle uygulanamayacağından demiryolunun kuzeyinden geçen 16 metrelik yola bağlanması,
7. Plan notları 2.5 maddesinin komşu meri planla uyumu dikkate alınarak zikredildiği şekilde değiştirilmesi,
8. Plan notlarının 2.1 maddesinde yer alan (S1, S2, S3,...S12 rumuzlu) ifadesinin (S1, S2, S3,...S13 rumuzlu) olarak değiştirilmesi,
9. Plan notlarının 2.1 maddesinde yer alan TİCTK2 fonksiyonunda kalan parsellerin 18 uygulamasına girmesini mülk sahiplerinin inisiyatifine bırakan ifadenin iptal edilmesi,
10. Riskli Alan sınırının plana işlenmesi,
11. Demiryolu hattının kuzeyinde ve güneyinde tanımsız alan bırakılmaması,
12. TİCTK2 alanlarında konut kullanım oranının açıklığa kavuşturulması,
13. Brüt 2500 m² ile net 2500 m² arasındaki parseller için yapılaşma koşullarının tanımlanması,
14. Plan notlarının 2.5 maddesinin; 2500 m² altındaki parsellerde uygulamanın brüt parsel üzerinden yapılmasına ilişkin ifade ile 1.6 nolu maddede yer alan Kaks ve Taks değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır ifadesi arasındaki tutarsızlığın giderilmesi,

15. Brüt 1001 m² altındaki parseller için belirlenen yapılaşma koşullarının önceki planlarla oluşmuş müktesep hakları yok sayması nedenleriyle yeniden düzenlenmesi

16. Yunus Çavuş ve Çavuşoğlu Derelerine ait dere ıslah ve işletme bantlarının G22a15a paftasına işlenmesi, işletme bandının yol veya yeşil alan olarak korunması, taşkın önlemleri yapılaşma alanlarındaki yapılara ilişkin uygulamaya esas olacak çekme mesafeleri ile taşkın risk kotlarının belirlenmesi için İSKİ'den görüş alınacağına dair plan notu eklenmesi talepleriyle itiraz edilmektedir.

PLAN ONAMA SÜRECİ:

03.06.2011 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 06.05.2013 tarihli ve EN:2011/1967 KN:2013/965 sayılı kararı ile iptalinden sonra ilgi (d) Başkanlık oluru, ilgi (e) ve (f) kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan plan teklifi ilgi (g) Meclis kararı ile tadilen uygun görülmüştür. Plan onama süreci devam ederken ilgi (ğ) yazı ile 2013/5372 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla 'Riskli Alan' ilan edilen Yunus Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 17,8 ha.'lık alana ilişkin her ölçekte harita, imar planı, tasarım projelerini hazırlama, inceleme ve onaylama yetkisinin Başkanlığımız görev sorumluluğuna bırakıldığı bildirilmiştir.

İlgi (h) Başkanlık oluru doğrultusunda, bütüncül planlama yaklaşımı gereği ilgi (d) Başkanlık oluru ile tanımlanan alan için alınan kurum kuruluş görüşleri, ilgi (g) Meclis kararı ve işlevsel bağlantılar dikkate alınarak onama süreci devam eden 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı, söz konusu Riskli Alanı da kapsayacak şekilde yeniden hazırlanmıştır.

İlgi (ı) Meclis kararı ile tadilen uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 28.09.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı 19.10.2016-17.11.2016 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

1. 20.000 m² büyüklüğünde Becayış Alanı ayrılması;

Nazım imar planlarının, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanması zorunlu olup ilgili yönetmelikle belirlenen arazi kullanımlarında 'Becayış Alanı' tanımı bulunmamaktadır. Plan genelinde ise imar uygulaması esas olduğundan konunun bu kapsamda uygulama etaplarına dahil edilerek değerlendirilmesi gerekmektedir.

2. Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak belirlenen parsellerde 18 uygulaması sonrası oluşacak parselde hak sahipliği ve hissedarlık konusuna plan notu ile açıklık getirilmesi;

Plan notlarının 2.1.Etaplama Sınırı maddesinde "...Planlama alanında (TİCTK-2 alanları hariç) 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 1/5000 ölçekli planda gösterilmiş olan alt bölge sınırları şematik olup alt bölge sınırları 1/1000 ölçekli planda kesinleşecektir..." denilmektedir.

Akaryakıt istasyonları mevzuat gereği parsel cephesi, derinliği, konum vb. özel kriterlere bağlı olarak ruhsatlandırılmaktadır. Bu kapsamda plan notlarının 2.1.Etaplama Sınırı maddesinin mevcut haliyle uygulamada sorunlara yol açacağı gerekçesiyle "...Planlama alanında (TİCTK-2 ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanları hariç) 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 1/5000 ölçekli planda gösterilmiş olan alt bölge sınırları şematik olup alt bölge sınırları 1/1000 ölçekli planda kesinleşecektir..." şeklinde değiştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

3. Plan notlarının 2.1 maddesinde yer alan etaplar arasındaki DOP+KOP farkı %5'i aşamaz ifadesinin uygulamayı olanaksız hale getirmesi nedeniyle kaldırılması;

Plan notlarının 2.1.Etaplama Sınırı maddesinde "...1/5000 ölçekli planda gösterilmiş olan alt bölge sınırları şematik olup alt bölge sınırları 1/1000 ölçekli planda kesinleşecektir. Alt bölge sınırları içerisinde uygulamalar etaplar halinde yapılabilecektir. Alt bölgeler arasındaki ve alt bölgeler içindeki 18.madde uygulama etapları arasındaki DOP+KOP alanları farkı %5'i aşamaz..." denilmektedir.

İlgili plan notundaki uygulama etapları arasındaki DOP+KOP alanları farkının %5'i aşamayacağına ilişkin ifade, İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulamalarında donatı ortaklık payı kesintisinde eşitlik ilkesinin korunmasına yönelik olmakla birlikte bazı etaplarda kamu ortaklık payının yüksekliği nedeniyle uygulamayı engelleyeceği düşünülmektedir. Bu kapsamda plan notunda +KOP ifadesinin çıkarılmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

4. Plan notlarındaki avan proje onayına ilişkin İBB yetkisine Kartal Belediyesi'nin de ortak edilmesi;

Avan proje onayına Kartal Belediyesi'nin de ortak edilmesinin, uygulamada gecikmelere sebebiyet vereceğinden uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

5. S13 alt bölgesindeki Eğitim Alanı ve onun doğusundaki Park Alanının hâlihazırda yoğun konut kullanımı bulunması nedeniyle yeniden değerlendirilmesi;

S13 alt bölgesinin, 2013/5372 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla 'Riskli Alan' ilan edilmiş olması ve alanda 18. madde uygulamasının yapılacak olması nedeniyle plan kararlarında değişiklik yapılmasına gerek olmadığı düşünülmektedir. Ancak ilgi (e) yazı ile her ölçekte harita, imar planı, tasarım projelerini hazırlama, inceleme ve onaylama yetkisinin Başkanlığımız görev sorumluluğuna bırakılan alanın TİCK1 VE TİCK2 alanlarının bir arada bulunduruyor olması özel durumu nedeniyle 'Riskli Alan' sınırları içinde imar uygulamanın tek seferde yapılacağına ilişkin plan notu eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

6. Alanın batısındaki kuzey güney yönlü 26 metrelik yolun demiryolu üzerinden geçen kısmının yüksek kot farkı nedeniyle uygulanamayacağından demiryolunun kuzeyinden geçen 16 metrelik yola bağlanması;

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'ndaki yollar komşuluğundaki meri nazım imar planlarıyla uyumlu olarak hazırlanmıştır. Söz konusu yol 05.11.2012 onaylı 1/5000 ölçekli İstanbul İli, Kartal İlçesi, 674 Ada 1, 4, 5, 6, 7 Parseller, 675 Ada 1, 2 Parseller, 676 Ada 108 Parsel ile 720 Ada 2, 4, 8, 19, 34 Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin Nazım İmar Planı değişikliğinde yer alan 26 metrelik yolla bütünleşmekte olup plan kararlarının değiştirilmesinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

7. Plan notları 2.5 maddesinin komşu meri planla uyumu dikkate alınarak zikredildiği şekilde değiştirilmesi;

İlgi (a) yazıda plan notlarının 2.5.Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2) başlığı altındaki maddesinin "Bu alanlarda; Konut, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımından sadece birisi veya ikisi veyahut tamamı aşağıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Parsel büyüklüğü minimum brüt 200 m²'dir. Parsel büyüklüğü brüt 200-1000 m² arası olanlar için emsal:1,00, Yençok=6 kattır. Parsel büyüklüğü brüt 1001 m² ve üzeri olanlar için emsal:1,50, Yençok=10 kattır. Parsel büyüklüğü net 2500 m² ve üzeri olanlar için emsal:1,75'dir. Bu alanlarda en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50 artırılarak uygulama yapılır. Yapı adasının tamamının tevhit edilmesi ile oluşan 3000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,50, 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0,75 artırılarak uygulama yapılır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde ifraz yapılması halinde tevhitte önceki (emsal artışı yapılmamış) emsal değerleri geçerlidir. 5000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır" şeklinde değiştirilerek komşu imar planlarındaki mülkiyet sahipleri ile eşit haklara sahip olmaları ve planlarla uyumlu hale getirilmesi talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda nazım imar planı, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır şeklinde tanımlanmaktadır. Bu kapsamda;

Her plan bölgesinde arazi kullanımı, nüfus yoğunluğu, yapılaşma şartları vb. kararlar, varsa üst ölçekli plan kararları, plan bölgesi için yapılan analiz ve sentez çalışmaları, şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda verilmektedir. 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'ndaki yapılaşma şartlarına ilişkin değerler de plan bölgesinin kendi şartları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Birbirine komşu imar planlarında aynı yapılaşma şartlarının belirlenmesi tek tip yapılaşmış bir çevre oluşmasına neden olacağı ve mevcut meri plan şartlarının bu dönüşümü sağlayacak kapsamda kurgulandığından itiraza konu plan notu değişikliğinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

8. Plan notlarının 2.1 maddesinde yer alan (S1, S2, S3,...S12 rumuzlu) ifadesinin (S1, S2, S3,...S13 rumuzlu) olarak değiştirilmesi;

Plan notlarının 2.1.Etaplama Sınırı maddesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı etaplarını ve bu planlara göre arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif eden alt bölgelere ilişkin (S1, S2, S3,...S12 rumuzlu) ifadesi yer almaktadır. Plan sınırı dâhilinde 13 alt bölge bulunduğundan plan notunda sehven yer alan ifadenin (S1, S2, S3,...S13 rumuzlu) şeklinde değiştirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

9. Plan notlarının 2.1 maddesinde yer alan TİCTK2 fonksiyonunda kalan parsellerin 18. madde uygulamasına girmesini mülk sahiplerinin tercihine bırakan ifadenin iptal edilmesi;

Plan notlarının 2.1.Etaplama Sınırı maddesinde "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2) fonksiyonunda kalan parseller kendi talepleri ile 18.madde uygulaması sınırları içerisine dâhil edilmeyi talep etmedikleri sürece düzenleme dışında tutulacaktır" ifadesi yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir" denilmektedir.

TİCTK2 fonksiyonunda kalan parsellerin 18. madde uygulamasına girmesini mülk sahiplerinin tercihine bırakan ifadenin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında İlçe Belediyesince değerlendirilmesi gerektiğinden söz konusu ifadenin iptal edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

10. Riskli Alan sınırının plana işlenmesi;

2013/5372 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla 'Riskli Alan' ilan edilen Yunus Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 17,8 ha.'lık alanın sınırı sehven planda gösterilmemiş olup meri mevzuata uygun olarak plana işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca "Riskli Alan Sınırı: 2013/5372 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla 'Riskli Alan' ilan edilen alandır. Bu alanda imar uygulaması alanın tamamında ve tek seferde yapılacaktır" şeklinde plan notu eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

11. Demiryolu hattının kuzeyinde ve güneyinde tanımsız alan bırakılmaması;

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmış olup demiryolu hattının kuzeyinde veya güneyinde herhangi bir tanımsız alan bulunmamakta olup, tarif edilen alanlar TCDD alanıdır.

12. TİCTK2 alanlarında konut kullanım oranının açıklığa kavuşturulması;

Plan notlarının 2.5.Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2) maddesinde "Bu alanlarda; ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birisi veya ikisi veyahut tamamı aşağıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Parsel büyüklüğü minimum brüt 200 m²'dir. Parsel büyüklüğü brüt 200-1000 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,00, Yençok= 6 kattır. Parsel büyüklüğü brüt 1001-2499 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,50, Yençok= 10 kattır. Parsel büyüklüğünün net 2500 m² ve üstünde olması halinde ise yapılaşma koşulları için TİCTK-1'deki koşullar geçerlidir" denilmektedir.

TİCTK-2 rumuzlu alanlar mevcut konut alanları olup sanayi alanlarının dönüşüm baskısı altında kalmadan tek başına konut kullanımıyla yapılabilmeleri amacıyla minimum parsel büyüklüğü düşük tutularak parsel birleştirmelerle kademeli emsal artışı öngörülmüştür. Söz konusu plan notunda kullanımlardan sadece birisi, ikisi veya tamamının yer alabileceği ifadesi konut kullanım oranının serbest bırakılarak tek başına konut kullanımıyla yapılabilmeleri amacına yöneliktir. Ancak plan notunda kullanım adları sıralanırken konut ifadesi sehven yazılmamış olup plan notunun ilk cümlesindeki ticaret kelimesinin önüne konut kelimesi eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

13. Brüt 2500 m² ile net 2500 m² arasındaki parseller için yapılaşma koşullarının tanımlanması;

Plan notlarının 2.5.Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2) maddesinde "...Parsel büyüklüğü brüt 200-1000 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,00, Yençok= 6 kattır. Parsel büyüklüğü brüt 1001-2499 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,50, Yençok= 10 kattır. Parsel büyüklüğünün net 2500 m² ve üstünde olması halinde ise yapılaşma koşulları için TİCTK-1'deki koşullar geçerlidir" denilmektedir.

Söz konusu plan notunda 200-1000 m² ve 1001-2499 m² arası parseller için brüt ifadesi kullanılırken 2500 m² ve üstündeki parseller için sehven net ifadesinin kullanılması, brüt 2499 m² üzerinde olup net 2500 m² altında kalan parsellerin yapılaşma koşullarının tanımsız kalmasına yol açmıştır. Plan notunun son cümlesindeki net kelimesinin brüt kelimesi ile değiştirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

14. Plan notlarının 2.5 maddesinin; 2500 m² altındaki parsellerde uygulamanın brüt parsel üzerinden yapılmasına ilişkin ifade ile 1.6 nolu maddede yer alan Kaks ve Taks değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır ifadesi arasındaki tutarsızlığın giderilmesi;

Plan notlarının Genel Hükümler 1.6. maddesinde "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında KAKS ve TAKS değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %40'ı geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla KAKS değeri parsel yüzölçümünün %60'ı üzerinden hesaplanacaktır", 2.5.Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2) maddesinde ise "...Parsel büyüklüğü brüt 200-1000 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,00, Yençok= 6 kattır. Parsel büyüklüğü brüt 1001-2499 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,50, Yençok= 10 kattır. Parsel büyüklüğünün net 2500 m² ve üstünde olması halinde ise yapılaşma koşulları için TİCTK-1'deki koşullar geçerlidir" denilmektedir.

2.5. numaralı plan notu emsal değerinin belirlenmesine yönelik, 1.6. numaralı plan notu ise belirlenen emsal değerinin toplam inşaat alanını hesaplamak amacıyla hangi parsel alanıyla işleme sokulacağına yönelik olduğundan iki plan notu arasında tutarsızlık bulunmamaktadır.

15. Brüt 1001 m² altındaki parseller için belirlenen yapılaşma koşullarının önceki planlarla oluşmuş müktesep hakları yok sayması nedenleriyle yeniden düzenlenmesi;

Plan notlarının 2.5.Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2) maddesinde "Bu alanlarda; ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birisi veya ikisi veyahut tamamı aşağıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Parsel büyüklüğü minimum brüt 200 m²'dir. Parsel büyüklüğü brüt 200-1000 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,00, Yençok= 6 kattır. Parsel büyüklüğü brüt 1001-2499 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,50, Yençok= 10 kattır. Parsel büyüklüğünün net 2500 m² ve üstünde olması halinde ise yapılaşma koşulları için TİCTK-1'deki koşullar geçerlidir" denilmektedir.

Söz konusu plan hükmü, üst ölçek plan kararlarıyla sanayiden, bilgi ve teknoloji ekonomisine dayalı yatırımların, hizmet yönetim merkezlerinin, ticaret, ofis, konaklama, konut, kültür vb. gibi kullanımların yer

alacağı birinci derece merkez işlevi yüklenen bölgede, mevcut konut alanlarındaki yapı stokunun ve parselasyon yapısının diğer alanlarla uyumlu bir şekilde yenilenmesini amaçlamakta olup plan kararlarının değiştirilmesinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

16. Yunus Çavuş ve Çavuşoğlu Derelerine ait dere ıslah ve işletme bantlarının G22a15a paftasına işlenmesi, işletme bandının yol veya yeşil alan olarak korunması, taşkın önlemleri yapılaşma alanlarındaki yapılara ilişkin uygulamaya esas olacak çekme mesafeleri ile taşkın risk kotlarının belirlenmesi için İSKİ'den görüş alınacağına dair plan notu eklenmesi;

İlgi (e) yazı ile tarafımıza iletilen Yunus Çavuş Deresi'ne ait ıslah kesiti ve işletme bandının güzergâhı ve genişliğinin, planda öngörülen yollara göre değiştirilmesine yönelik ilgi (f) yazı ile uygun görüş bildirilmiştir. Dere güzergâhı, kuzeyde 22 metre genişlikte başlayarak güneyde 25,5 metre genişlikte sonlanmakta olup sırasıyla 15, 26 ve 18 metrelik yollar üzerinde planlanmıştır.

Dere ıslah ve işletme bandının imar yolundan daha geniş olduğu yerlerde, bandın bu kısımları 'Yapı Yasaklı Alan' ve ilgili kullanım (Ticaret-Turizm-Konut Alanı, İbadet Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Park ve Yeşil Alan) olmak üzere iki lejantla gösterilmiştir.

Plan notlarının 2.14. Yapı Yasaklı Alan maddesinde "Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında belirlenen taş ve kum ocağı alanını ve dere işletme bandını göstermektedir. Bu alanlarda yapı yapılamaz. Kartal İlçesi, Yunus Çavuş Deresi'nin güzergâhı İSKİ Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda planlanan imar yoluna alınmış olup, derenin sağında ve solunda bakım ve temizliğin yapılabilmesi için gerekli işletme bandı ayrılmıştır. Uygulama imar planı aşamasında ilgili kurumun görüşü doğrultusunda uygulamaya yönelik tedbirler alınacaktır" denilmektedir.

İlgi (a) yazı ile talep edilen işletme bandının imar yolu dışında kalan kısımlarının yeşil alan lejantına alınması, işletme bandı ile imar yolu genişliği arasındaki farkın çok az olduğu yerlerde plan ölçeği açısından mümkün olmamaktadır. İşletme bandının bu kısımları, plan notlarının 2.14. maddesi uyarınca alınacak kurum görüşü doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yeşil alan lejantına alınabilecektir.

Yunus Çavuş Deresi'ne ait ıslah kesiti ve işletme bandının Riskli Alan sınırları içindeki kısmı sehven gösterilmemiş olup ilgi (f) yazı ile tarafımıza iletilen kurum görüşüne uygun olarak 25,5 metre genişliğinde 'Yapı Yasaklı Alan' lejantı ile gösterilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) yazı ile taşkın önlemleri yapılaşma alanlarındaki yapılara ilişkin uygulamaya esas olacak çekme mesafeleri ile taşkın risk kotlarının belirlenmesi için İSKİ'den görüş alınacağına dair plan notu eklenmesi talep edilmektedir. Söz konusu plan notunun eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. " denilerek

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na yasal askı süresi içinde ilgi (a), (b), (c) ve (ç) yazılar ile yapılan itirazların 3194 ve 5216 sayılı yasalara ve ilgili yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 10/04/2017 gün ve 2016/14564-TN:401089 – BN.1874 sayılı yazısında;

"

İlgi

a) 02.08.2013 tarihli ve 8917 sayılı Başkanlık oluru.

b) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2015 tarihli ve 2015/139 sayılı kararı.

c) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 09.07.2015 tarihli ve 340537701 sayılı yazısı.

ç) 09.09.2015 tarihli ve 5506 sayılı Başkanlık oluru.

d) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.09.2015 tarihli ve 2015/1528 sayılı kararı.

İTİRAZ:

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na yasal askı süresi içinde ilgilileri (toplam 951 kişi ve kurum) tarafından yazı eki 681 dilekçe ile muhtelif konularda itiraz edilmektedir. Yazı eki 10 dilekçede Taks değerinin artırılması, 264 dilekçede Taks değerinin kaldırılması, 650 dilekçede emsal değerinin artırılması, 218 dilekçede emsal değerinin brüt parsel üzerinden uygulanması, 119 dilekçede yüksekliğin artırılması, 263 dilekçede yüksekliğin kaldırılması, 447 dilekçede konut kullanım oranının artırılması, 24 dilekçede terk oranının azaltılması, 77 dilekçede emsale dâhil olması şartıyla eğimden dolayı ortaya çıkan katlara iskân verilmesi, 1 dilekçede bodrum katların emsal harici tutulması, 28 dilekçede planla ortaya çıkan terkler için becaşış usulünün uygulanması, 190 dilekçede alt bölgelerin 1/1000 ölçekli plana bırakılmaması, 7 dilekçede TİCTK-1 rumuzlu alanlarda en küçük parsel büyüklüğünün artırılması-azaltılması, en küçük ifraz büyüklüğünün azaltılması, 4 dilekçede imar uygulaması görmüş parsellerin yeniden uygulamaya sokulmaması, 1 dilekçede alt bölgeler arasında emsal transferinin

yapılabilmesi, 1 dilekçede akaryakıt-lpg depolama alanlarına sanayi tesislerinde olduğu gibi 5+5 taşınma planı imkânı tanınması, 69 dilekçede plandaki fonksiyonun değiştirilmesi talep edilmektedir.

PLAN ONAMA SÜRECİ:

03.06.2011 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 06.05.2013 tarihli ve EN:2011/1967 KN:2013/965 sayılı kararı ile iptalinden sonra ilgi (a) Başkanlık oluru ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan plan teklifi ilgi (b) Meclis kararı ile tadilen uygun görülmüştür. Plan onama süreci devam ederken ilgi (c) yazı ile 2013/5372 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla 'Riskli Alan' ilan edilen Yunus Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 17,8 ha.'lık alana ilişkin her ölçekte harita, imar planı, tasarım projelerini hazırlama, inceleme ve onaylama yetkisinin Başkanlığımız görev sorumluluğuna bırakıldığı bildirilmiştir.

İlgi (ç) Başkanlık oluru doğrultusunda, bütüncül planlama yaklaşımı gereği ilgi (a) Başkanlık oluru ile tanımlanan alan için alınan kurum kuruluş görüşleri, ilgi (b) Meclis kararı ve işlevsel bağlantılar dikkate alınarak onama süreci devam eden 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı, söz konusu Riskli Alanı da kapsayacak şekilde yeniden hazırlanmıştır.

İlgi (d) Meclis kararı ile tadilen uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 28.09.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı 19.10.2016-17.11.2016 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

10 dilekçede Taks değerinin artırılması talebi, 264 dilekçede Taks değerinin kaldırılması talebi;

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nda Taks değeri, TİCTK-1 rumuzlu alanlarda 0.40 olarak belirlenmiş TİCTK-2 rumuzlu alanlarda ise mevcut yapılaşmış konut alanları olması nedeniyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmesi için serbest bırakılmış toplulaştırma kapsamında belirtilen parsel büyüklüklerinde ise TİCTK-1 şartlarına tabi olacağı belirlenmiştir.

TİCTK-1 rumuzlu alanlar, birinci derece merkez işlevine yönelik olarak yüksek nitelikli konut, sosyal ve kültürel tesisler, ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapıların yapılabildiği ve minimum parsel büyüklüğünün net 2500 (iki bin beş yüz) m² olduğu alanlardır. Bu alanlarda Taks değerinin artırılmasının, tabana yayılan büyük kitleler oluşturacağı ve mekânda açık alan oranını azaltacağından plan genel kurgusu bakımından uygun olmadığı tespit edilmiştir.

650 dilekçede emsal değerinin artırılması talebi;

TİCTK-1 rumuzlu alanlarda Emsal:1.80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması şartı ile) planda verilen emsal değerine 0.20 ilave edilerek uygulama yapılması öngörülmüştür.

TİCTK-2 rumuzlu alanlarda ise "Parsel büyüklüğü brüt 200-1000 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,00, Yençok= 6 kattır. Parsel büyüklüğü brüt 1001-2499 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1,50, Yençok= 10 kattır. Parsel büyüklüğünün net 2500 m² ve üstünde olması halinde ise yapılaşma koşulları için TİCTK-1'deki koşullar geçerlidir" hükümleri tanımlanmıştır.

Her plan bölgesinde arazi kullanımı, nüfus yoğunluğu, yapılaşma şartları vb. kararlar, varsa üst ölçekli plan kararları, plan bölgesi için yapılan analiz ve sentez çalışmaları, şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda verilmektedir. 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'ndaki yapılaşma şartlarına ilişkin değerler de plan bölgesinin kendi şartları dikkate alınarak belirlenmiştir.

TİCTK-1 ve TİCTK-2 rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları, üst ölçek plan kararlarıyla sanayiden, bilgi ve teknoloji ekonomisine dayalı yatırımların, hizmet yönetim merkezlerinin, ticaret, ofis, konaklama, konut, kültür vb. gibi kullanımların yer alacağı birinci derece merkez işlevi yüklenen bölgede, yapı stokunun ve parselasyon yapısının çevre alanlarla uyumlu bir şekilde yenilenmesini sağlayacak kapsamda kurgulandığından, emsal değerlerinin artırılmasına yönelik talep, plan ana kararlarının değiştirilmesiyle, ilave inşaat alanı ve trafik yükü getireceğinden uygun olmadığı tespit edilmiştir.

218 dilekçede emsal değerinin brüt parsel üzerinden uygulanması talebi;

Plan hükümlerinin 1.6 maddesinde "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında KAKS ve TAKS değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %40'ı geçmesi durumunda, sosyal ve teknik altyapı alanının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla KAKS değeri parsel yüzölçümünün %60'ı üzerinden hesaplanacaktır" denilmekte olup emsal değerinin brüt parsel üzerinden uygulanması yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelik taşımaktadır.

119 dilekçede yüksekliğin artırılması, 263 dilekçede yüksekliğin kaldırılması talebi;

TİCTK-1 rumuzlu alanlar ile parsel büyüklüğü net 2500 m² ve üstünde olan TİCTK-2 rumuzlu alanlarda; hava mânia hattı kriterlerine uyulması kaydıyla Yençok= 80 metre, tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılan bloklarda ise Yençok= 60 metredir.

Ayrıcalıklı coğrafi konumuyla bir dünya metropolü olan İstanbul, doğal güzellikleri, tarihi/arkeolojik mirası ve sosyo-kültürel yaşamıyla eşsiz bir şehir olmasının yanı sıra; tepeler, manzara noktaları, tarihi

yapılar, göz alıcı panoramalar, kentin silüetini ve peyzaj değerlerini oluşturan çeşitli görsel zenginliklere ve bakı alanlarına sahiptir. Bununla birlikte kentsel mekânda sürekli gelişme eğilimi, kent silüetinin olumsuz etkilenmesine yol açan uygulamaları ortaya çıkarmaktadır.

Nitekim İstanbul'un mekânsal anlamda geleceğe yönelik ana kararlarını belirleyerek uygulamaya esas olan imar planlarını yönlendiren 15.06.2009 onaylı İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda konu ile ilgili olarak genel bir çerçeve çizilmektedir. İstanbul'da her arazi kullanım kararının, kentin doğal ve ekolojik yapısının sürdürülebilirliğine katkı vermesi amaçlanmaktadır.

"Mekânsal gelişmenin gelecek nesillerin ihtiyaçlarını gözetken, doğal ve kültürel çevreyle uyum içinde olması" ilkesi göz önünde bulundurularak hazırlanan Çevre Düzeni Planı'nda plan kararlarının temelini çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkeleri oluşturmaktadır. Planda İstanbul'un kentsel gelişimi ve geleceği planlanırken kentin bünyesinde sağlıklı yapılaşmayı ve işlevsel bütünleşmeyi öngören ilkelerin esas alınması, dolayısıyla kentin sağlıklı yapılaşmasına, ekolojik çevresi ile sürdürülebilir ilişkiler kurmasına ve vizyonuna ilişkin gereklerine yanıt verebilecek en uygun kentsel gelişme modelinin saptanması stratejik önem taşımaktadır. Çevre Düzeni Planı'nda;

- Hedef 3/ Ana Strateji 6 Yerleşmelerin Tarihsel-Kültürel Değerlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak kapsamında "İstanbul'un sahip olduğu tarihi ve kültürel dokusu, evrensel kimliği, peyzajı, kentin simgeleri ve silüetini korumaya yönelik çalışmaların yapılması"

- Hedef 4/ Ana Strateji 1 Yerleşim Alanlarında Mekânsal Kaliteyi Yükseltmek kapsamında "Kentin sahip olduğu özgün silüetini korunmasına yönelik silüet ve tasarım planlaması çalışmalarının yapılması" alt stratejileri yer almaktadır.

Bununla beraber konu ile ilgili olarak; Çevre Düzeni Planı'nda şehrin silüetinin korunması, mekânsal gelişmenin sağlıklı ve düzenli bir şekilde sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi için 8.2.15 plan notunda "...İstanbul'un özgün silüetini oluşturan alanlar ile silüeti etkileme potansiyeline sahip çeper alanlarda kent görünümündeki (silüetindeki) değişimi kontrol etmek amacıyla imar planlarında verilen yapılaşma haklarına (yükseklik, TAKS ve KAKS gibi yapı kütlesi oranları) yönelik kısıtlayıcı koşullar getirilebilir. Silüet ana planına altlık oluşturmak üzere alt bölgelerde de çalışma yapılabilir" denilmekte olup bu kapsamda yapı yüksekliğinin artırılması ya da serbest bırakılmasının uygun olmadığı tespit edilmiştir.

447 dilekçede konut kullanım oranının artırılması talebi;

TİCTK-1 rumuzlu alanlara ilişkin plan hükümlerinde "Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin % 40'ını aşamaz" denilmektedir.

TİCTK-1 rumuzlu alanlar, birinci derece merkez işlevine yönelik olarak yüksek nitelikli konut, sosyal ve kültürel tesisler, ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapıların yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda konut kullanım oranının artırılması, Çevre Düzeni Planında bölge için öngörülen birinci derece merkez işlevinin oluşumu bakımından üst ölçekli plan kararlarına aykırı nitelik taşımaktadır.

24 dilekçede terk oranının azaltılması talebi;

Plan notlarının 2.1.Etaplama Sınırı maddesinde "...Planlama alanında (TİCTK-2 alanları hariç) 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 1/5000 ölçekli planda gösterilmiş olan alt bölge sınırları şematik olup alt bölge sınırları 1/1000 ölçekli planda kesinleşecektir..." denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde ise "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez... Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır " denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. maddesinde "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur" denilmektedir.

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'ndaki kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ilgili yönetmelikte belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyularak belirlenmiştir. Terk oranının azaltılması talebi, planda belirlenen kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı nitelik taşımaktadır.

77 dilekçede emsale dâhil olması şartıyla eğimden dolayı ortaya çıkan katlara iskân verilmesi, 1 dilekçede bodrum katların emsal harici tutulması talebi;

Planda eğimden dolayı ortaya çıkan katlara ilişkin bir hüküm olmamakla birlikte plan notlarının 1.10 maddesinde “Bu planda belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerin (Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği vb.) hükümleri geçerlidir” denilmektedir.

Planlama alanının %56,6’sı %0-5 eğime, %32,5’i %6-10 eğime, %7,8’i %11-20 eğime, %0,9’u %21-30 eğime, %0,5’i %31-40 eğime, %1,7’si ise %40 üzeri eğime sahip olup yüksek eğime sahip alanlar yeşil alan olarak değerlendirilmiştir. İmara konu alanlar düşük eğime sahip alanlar olduğundan meri plan hükümlerinin korunmasının uygun olacağı tespit edilmiştir.

Bodrum katların emsal harici tutulması talebi ise yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı niteliktedir.

28 dilekçede planla ortaya çıkan terkler için becayiş usulünün uygulanması talebi;

Nazım imar planlarının, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak hazırlanması zorunlu olup ilgili yönetmelikle belirlenen arazi kullanımlarında ‘Becayiş Alanı’ tanımı bulunmamaktadır. Plan genelinde imar uygulaması esas olduğundan konunun bu kapsamda uygulama etaplarına dâhil edilerek değerlendirilmesi gerekmektedir

190 dilekçede alt bölgelerin 1/1000 ölçekli plana bırakılmaması talebi;

Plan notlarının 1.2. maddesinde “Bu planda çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olup, plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Uygulamaya ait sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir”, 2.1.Etaplama Sınırı maddesinde “...1/5000 ölçekli planda gösterilmiş olan alt bölge sınırları şematik olup alt bölge sınırları 1/1000 ölçekli planda kesinleşecektir...” denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nda nazım imar planı, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır şeklinde tanımlanmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 7. maddesinde ise “Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir” denilmekte olup meri mevzuat hükümlerine uyarınca alt bölge sınırları ve uygulamaya ilişkin detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planına bırakılmıştır.

7 dilekçede TİCTK-1 rumuzlu alanlarda en küçük parsel büyüklüğünün artırılması-azaltılması, en küçük ifraz büyüklüğünün azaltılması talebi;

TİCTK-1 rumuzlu alanlar, birinci derece merkez işlevine yönelik olarak yüksek nitelikli konut, sosyal ve kültürel tesisler, ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapıların yapılabildiği ve en küçük parsel büyüklüğünün net 2500 (iki bin beş yüz) m², yeni yapılacak ifrazlarda en küçük ifraz büyüklüğünün net 10.000 (on bin) m² olduğu alanlardır.

Planlama alanında TİCTK-1 rumuzlu alanlardaki parselasyon yapısı incelendiğinde; 2500 m² altındaki parsellerin %46,2, 2501-5000 m² arası parsellerin %18,9, 5001-10000 m² arası parsellerin %21, 10000 m² üzeri parsellerin %13,9 oranında olduğu görülmektedir. Mevcut parselasyon yapısı ve planda öngörülen birinci derece merkez işlevine yönelik yapılaşma göz önüne alınarak en küçük parsel büyüklüğü için uygun değer 2500 m², en küçük ifraz büyüklüğü için ise 10000 m² olarak belirlenmiştir. Bu değerlerin azaltılması ya da artırılması, planın uygulanabilirliğini ve bölgede öngörülen dönüşümü kısıtlayıcı nitelik taşımaktadır.

4 dilekçede imar uygulaması görmüş parsellerin yeniden uygulamaya sokulmaması talebi;

Plan notlarının 2.1.Etaplama Sınırı maddesinde “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2) fonksiyonunda kalan parseller kendi talepleri ile 18.madde uygulaması sınırları içerisine dâhil edilmeyi talep etmedikleri sürece düzenleme dışında tutulacaktır” ifadesi yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinde ise “İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir... Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez... Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir

parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez... Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz ” denilmektedir.

İlgili mevzuat hükümleri doğrultusunda plan kararlarının uygulanabilirliğini artırmak amacıyla daha önce imar uygulaması görmüş parsellerin yeniden uygulamaya sokularak düzenlenmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bununla birlikte TİCKTK-2 rumuzlu alanlarda kalan parsellerin 18. madde uygulamasına girmesini mülk sahiplerinin tercihinin bırakan ifadenin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında İlçe Belediyesince değerlendirilmesi gerektiğinden söz konusu ifadenin iptal edilmesinin uygun olacağı tespit edilmiştir.

1 dilekçede alt bölgeler arasında emsal transferinin yapılabilmesi talebi;

Emsal transferi, tarihi ve kültürel alanları, tarımsal toprakları, doğal ve ekolojik alanları koruma amacıyla kullanılan bir uygulama aracıdır. Doğal afet riski taşıyan alanlarda ya da yoğun yapılaşmış alanlarda yoğunluğun azaltılması için de uygulanabilmektedir.

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı’ndaki alt bölgeler 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan etaplarını ve bu planlara göre arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmekte olup tamamında birinci derece merkez işlevleri yer alabilecektir. Planda belirlenen yapılaşma koşulları dikkate alındığında herhangi bir alt bölgede imar hakkının kullanılamaması söz konusu değildir. Koruma, afet riski, donatı alanlarının kamuya terki vb. nedenler dışında yapılacak emsal transferi, nüfus donatı ilişkisi, ulaşım sistemi vb. kriterler açısından plan bütünlüğünü bozucu niteliktedir.

1 dilekçede 1094 ada, 63, 121 ve 128 parsel ile ilişkin akaryakıt-lpg depolama alanlarına sanayi tesislerinde olduğu gibi 5+5 taşınma planı imkânı tanınması talebi;

Planda sanayi alanlarına 5+5 taşınma planı opsiyonu tanınırken büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt-lpg depolama alanlarına, plan notlarının özel hükümler 2.2 maddesi yoluyla izin verilmediği belirtilmektedir.

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı’nda alandaki mevcut faal sanayi tesislerinin ekonomik zarara uğramadan taşınmaları amaçlanmıştır. Bu kapsamda plan notlarının 1.7 maddesinde “Planlama alanı içindeki mevcut sanayi tesislerinin taşınması esastır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesine göre kendi parsellerinde ve/veya sosyal ve teknik altyapı alanında kalan faal sanayi tesisleri; a) İletmiş oldukları taşınma planına göre üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır. Taahhüt ettiği sürede taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ruhsatı yenilenmeyecektir. b) Taşınma planı hâlihazırda bulunmayan sanayi tesisleri birinci 5 yıl içinde taşınma planını hazırlayarak ilçe belediyesine iletecek olup, en geç ikinci 5 yılın sonunda üst ölçekli plan kararları doğrultusunda belirlenen alanlara veya il dışına taşınacaktır. Birinci 5 yılın sonunda taşınma planını hazırlamayan sanayi tesisleri ile ikinci 5 yılın sonunda taşınmayan sanayi kuruluşlarının işletme ruhsatı yenilenmeyecektir” denilmektedir.

Bölgedeki mevcut işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunan tüm akaryakıt-lpg istasyon alanları ise planda ‘Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı’ lejantı ile gösterilmiş olup plan notlarının 2.2 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı maddesinde ise “İşyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin yönetmeliğine tabi alanlardır. Bu alanlarda TAKS:0.15, maksimum emsal 0.30’u aşamaz. Uygulama ilgili kurum görüşleri (Ruhsat Denetim Müdürlüğü, UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan sonra avan projeye göre yapılacaktır. Bu planda yer alan akaryakıt satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz” denilmektedir.

Planda, itiraza konu 1094 ada, 63 parsel çoğunlukla TİCKTK-1 rumuzlu ‘Ticaret-Turizm-Konut Alanı’ lejantında kısmen 18 metrelik yolda, 1094 ada, 121 parsel çoğunlukla TİCKTK-1 rumuzlu ‘Ticaret-Turizm-Konut Alanı’ lejantında küçük bir kısmı da 18 metrelik yolda, 1094 ada, 128 parselin ise tamamı TİCKTK-1 rumuzlu ‘Ticaret-Turizm-Konut Alanı’ lejantında kalmaktadır.

İtiraza konu 1094 ada, 63, 121 ve 128 parseller üzerinde, akaryakıt-lpg istasyonu değil, eski imar planlarına göre sanayi lejantı ile ruhsatlandırılmış tüp dolum ve depolama tesisleri bulunmaktadır. Bu kapsamda söz konusu parseller, plan notlarının 1.7 maddesinde yer alan taşınma planı esaslarına tabi olduğundan itiraza konu bir husus bulunmamaktadır.

69 dilekçede plandaki fonksiyonun değiştirilmesi talebi;

Yazı eki toplam 69 adet dilekçe ile muhtelif parsellerin plandaki arazi kullanım kararının değiştirilmesi talep edilmektedir. İtiraza konu parsellere ilişkin ayrıntılı bilgi ve değerlendirmeler ekteki itiraz değerlendirme tablosunda yer almakta olup özetle;

36 adet dilekçe ile yapılan fonksiyon değişikliği talebinin, donatı miktarını azaltıcı ve plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğu,

16 adet dilekçe ile yapılan fonksiyon değişikliği talebinin, planın yol kademelenmesini bozucu nitelikte olduğu,

9 adet dilekçe ile yapılan fonksiyon değişikliği talebinin, plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğu,

3 adet dilekçe ile yapılan fonksiyon değişikliği talebinin, itiraza konu parsellerin dilekçede iddia edilen fonksiyonda kalmadığından karar verilmesine yer olmadığı,

3 adet dilekçe ile yapılan 3299 ada 16 parseldeki akaryakıt tesis alanının kaldırılması talebinin, parselin akaryakıt ruhsatı bulunması nedeniyle uygun olmadığı,

1 adet dilekçe ile yapılan beş yıldızlı otel yatırımının düşünüldüğü belirtilen 2229 ada 23 parsel, 2230 ada 3, 51, 61, 94 ve 95 parsellerin bitişiğindeki dini tesisin, projelendirme ve yapımı aşamasında ihtiyaç duyulacak tüm bağışların yapılması karşılığında, turizm yatırımı ile uyumsuzluğu nedeniyle güneyde ana yola cepheli kültürel tesis alanı ile yerinin değiştirilmesi talebinin, bir donatı yapısının bedelsiz üretilmesi bakımından olumlu olmakla birlikte Dini Tesis (17.236 m²) ile Kültürel Tesis (10.454 m²) alanlarının orantısız olması nedeniyle plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğu.

1 adet dilekçe ile yapılan 733 ada 50 parselin eğitim alanından çıkarılarak imarlı alana alınması talebinin, eğitim alanının büyüklüğü değiştirilmeden mevcut akaryakıt istasyonlarından uzaklaştırılarak ana yola cepheli olmayacak şekilde yazımız eki bilgi paftasında gösterildiği gibi yeniden düzenlenmesinde sakınca olmadığı tespit edilmiştir. " denilerek

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na yasal askı süresi içinde ek listede yer alan 681 dilekçe ile yapılan itirazların 3194 ve 5216 sayılı yasalara ve ilgili yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Kartal İlçesi, 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez N.İ.P. itirazları incelenmiş olup, Genel Hükümler, 1.6 plan notunun; "1/1000 ölçekli uygulama imar planında KAKS ve TAKS değerleri hesaplanırken, TİCTK-1 alanlarında net parsel üzerinden uygulanacaktır. Ancak parselin yüzölçümünün kamuya ayrılan kısmının %40'ı geçmesi durumunda sosyal ve teknik altyapı alanının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla emsale konu inşaat alanı parsel yüz ölçümünün %60'ı üzerinden hesaplanacaktır. TİCTK-2 alanlarında emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır. Eğer parselin brüt parsel alanı, kadastral parselin %60 alanından küçük ise kadastral parselin %60'ı üzerinden uygulama yapılacaktır." Şeklinde düzenlenmesiyle, Özel Hükümler, Etaplama Sınırı başlıklı 2.1. plan notundaki; "...Alt Bölgeler (S1, S2, S3,... S 12 rumuzlu..." ibaresinin "...Alt Bölgeler (S1,S2,S3,... S13 rumuzlu..." şeklinde düzenlenmesiyle, "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca 16/09/2013 tarih ve 2013/5377 sayılı Kararı ile ilan edilen ve 12/10/2013 tarih ve 28793 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren riskli alan sınırları dahilindeki uygulama görmüş ve yerleşik alanlarda, tamamı donatıda kalan parseller TİCTK-2 statüsünde değerlendirilecek olup imar uygulaması sırasında riskli alan içerisinde yer alan TİCTK-2 alanları ile birlikte değerlendirilecektir." İbarelerinin ilavesiyle ve "Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2) fonksiyonunda kalan parseller kendi talepleri ile 18. Madde uygulaması sınırları içerisine dahil edilmeyi talep etmedikleri sürece düzenleme dışında tutulacaktır." İbaresinin iptal edilmesi ile, Özel Hükümler, Ticaret-Turizm-Konut Alanı(TİCTK-2) başlıklı 2.5. plan notunun; "Bu alanlarda; konut, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birisi veya tamamı aşağıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Ticaret+Konut, Turizm+ticaret+konut alanlarında Konut kullanımları alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %60'ını aşamaz. Parsel büyüklüğü minimum brüt 200 m²'dir. Parsel büyüklüğü brüt 201-1000 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1.50, Yençok= 8 kattır. Parsel büyüklüğü brüt 1001-2499 m² arası olanlar için maksimum emsal: 1.60, Yençok: 10 kattır. Parsel büyüklüğü brüt 2500 m² ve üzeri olanlar için emsal:1.75'tir. Yençok=15 kattır. Bu alanlarda en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m² den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50 arttırılarak uygulama yapılır. Yapı adasının tamamının tevhit edilmesi ile oluşan 3000 m²den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50, 5000 m²den büyük imar parselinde emsal değeri 0.75 arttırılarak uygulama yapılır. Bu uygulamaların yapıldığı parsellerde ifraz yapılması halinde tevhitte önceki (emsal artışı yapılmamış) emsal değerleri geçerlidir. 5000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır. 2.4. nolu plan notunda konut bloklarında Yençok=60 m'nin, Yençok=15 kat olarak düzeltilmesi, daha önceden imar 15.16.17. ve 18. uygulaması görmüş parseller tekrar imar uygulama sonucunda ada dışında kısmen ya da tamamen donatı alanında kalıyorsa bu parseller brüt parsel alanıyla birlikte oluşan komşuluğundaki TİCTK-2 adası içinde imar transferi yapılır" şeklinde düzenlenmesi ve diğer itirazların reddi komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

Hadi DİLER
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Maliki Ejder BATUR
Başkan Vekili

Serhan KURAL
Raportör

Abdülner ŞİMŞEK
Üye

Eyüp DURSUN
Üye

Bölent TATAR
Üye
KARARA KATILMIYORUM

M. Sedat ÖZKAN
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Cemal ŞERİFOĞLU
Üye
KARARA KATILMIYORUM

Dila Damla ÖNER
Üye
KARARA KATILMIYORUM