



İSTANBUL
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

MECLİS KOMİSYON RAPORLARI

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORLARI s.(1-63)

RAPOR NO: (140-155)

2.BÖLÜM

Toplam Rapor Sayısı: 16

MECLİS MÜDÜRLÜĞÜ

12 TEMMUZ 2018



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

Rapor No:
140
Tarih:
12.07.2018
Dosya No:
2018/797

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

KONUNUN ÖZÜ: 13.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez NİP Değişikliği İtirazları.
KOMİSYON İNCELEMESİ: Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 27/04/2018 gün ve 2017/21351 BN:2430 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.09.2015 tarihli ve 2015/1528 sayılı kararı.
b) Büyükşehir Belediye Meclisi'ne 13.02.2017 tarihli ve BN:895 sayılı yazımız.
c) Büyükşehir Belediye Meclisi'ne 10.04.2017 tarihli ve BN:1874 sayılı yazımız.
ç) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.07.2017 tarihli ve 2017/1161 sayılı kararı.

İTİRAZ: 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na yapılan itirazlar sonucu oluşan 13.10.2017 onaylı NİP-22076,1 PİN numaralı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliğine, yasal askı süresi içinde ilgilileri (toplam 91 kişi ve kurum) tarafından yazı eki 87 dilekçe ile:

- * TİCTK2 alanlarının en düşük ve toplu uygulama ile verilen emsal değerlerinin yükseltilmesi,
- * TİCTK2 alanlarında emsal hesabının brüt parsel alanı üzerinden yapılması,
- * TİCTK2 alanlarında sadece Konut yapılmasına olanak sağlayacak şekilde düzenleme yapılması,
- * TİCTK2 alanlarında toplu uygulamaya ilişkin '10 parsel ve 5000 m²' şartının birbirinden ayrılması,
- * TİCTK2 alanlarında Yençok değerinin 30 kat olması,
- * TİCTK1 alanlarının emsalinin yükseltilmesi,
- * TİCTK1 alanlarında emsal değerinin 2.50 olması,
- * TİCTK1 alanlarında Yençok değerinin yeniden 60 m olarak düzeltilmesi,
- * TİCTK1 alanlarında Yençok değerinin yükseltilmesi,
- * TİCTK1 alanlarında Konut Kullanım Oranının yükseltilmesi,
- * TİCTK1 alanlarında TAKS oranının yükseltilmesi,
- * TİCTK1 alanlarında DOP oranının azaltılması,
- * Alt bölgelerin 1/1000 plana bırakılması,
- * 2.4 maddesine eklenen ifadenin, imar hakkı transferine mi mülkiyet transferine mi ilişkin olduğu hususundaki muğlaklığın giderilmesi,
- * Kesintilerden sonra 2500 m² altında kalan parsellerin tek başına yapılabilmemesine yönelik değişiklik yapılması,
- * Tüm planlama alanında kesintilerin eşit yapılması,
- * Mevcut kadastral yollar ve terki yapılmış kamusal alanların DOP ve KOP hesaplarından düşülmesi,
- * Yeni altyapı tesislerinin yapımı veya mevcutların deplase giderlerinin parsel sahiplerinden karşılanmasına ilişkin 1.11 nolu plan notunun iptal edilmesi,
- * İmar transferinin, hangi şartlarda, yüzde kaç oranında ve hangi alana olacağı belirlenmesi,
- * Riskli Alandaki donatı kesintilerinin TİCTK1 alanlarından karşılanması,
- * 1093 ada 86 ve 87 parsellerin 18. madde uygulaması kapsamında çıkarılarak TİCTK2 lejantına alınması,
- * 745 ada 3 parsel, 2658 ada 165 ve 408 parselde bulunan mevcut binaların korunması ve genel mağduriyetin giderilmesi,
- * 676 ada 13 parselin park alanından ticaret-turizm-konut alanına alınması,
- * 3114 ada 1 parsel ve 3299 ada 26 parselin ticaret alanı olarak korunması,
- * 733 ada 68 parselde bulunan mevcut iskânlı binanın girişini kısıtlayan yolun yeniden düzenlenmesi,
- * 733 ada 60 parselde bulunan mevcut akaryakıt istasyonu üzerinden geçen yolun kaydırılması veya tamamen kaldırılması,
- * 742 ada 76 parselin 741 ada 155 parselde bulunan Odak Sitesi ile birleşmesi sağlanarak TİCTK2 lejantına alınması,

- * 733 ada 14 parsel, 2230 ada 26, 59, 77, 78, 83, 84, 90, 92 ve 93 parsel ile İbadet alanının kaldırılarak DOP oranına uygun şekilde park alanına alınması, geriye kalan kısmın TİCTK1 lejantına alınması hususlarında 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 (a) 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.

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na yasal askı süresi içinde ilgilileri tarafından yapılan itirazlar, ilgi (b) ve (c) yazılar ile değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup hakkında ilgi (ç) meclis kararı alınmıştır.

İlgi (ç) meclis kararı doğrultusunda hazırlanarak Büyükşehir Belediye Başkanınca 13.10.2017 tarihinde onaylanan NİP-22076,1 PİN numaralı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliği 31.10.2017-29.11.2017 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

- * TİCTK2 alanlarının en düşük ve toplu uygulama ile verilen emsal değerlerinin yükseltilmesi;

Plan hükümlerinin 2.5 maddesinde TİCTK2 rumuzlu alanlara ilişkin "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 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 tevhitlen 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 yapılması 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır" denilmektedir.

TİCTK2 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 talebin, plan ana kararlarının değiştirilmesiyle, ilave inşaat alanı ve trafik yükü getireceğinden uygun olmadığı tespit edilmiştir.

- * TİCTK2 alanlarında emsal hesabının brüt parsel alanı üzerinden yapılması;

Plan hükümlerinin 1.6 maddesinde "...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" denilmekte olup itiraza konu bir husus bulunmamaktadır.

- * TİCTK2 alanlarında sadece Konut yapılmasına olanak sağlayacak şekilde düzenleme yapılması;

Plan hükümlerinin 2.5 maddesinde "Bu alanlarda; konut, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birisi veya tamamı aşağıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre yer alabilir" denilmekte olup itiraza konu bir husus bulunmamaktadır.

- * TİCTK2 alanlarında toplu uygulamaya ilişkin '10 parsel ve 5000 m²' şartının birbirinden ayrılması;

Plan hükümlerinin 2.5 maddesinde TİCTK2 rumuzlu alanlara ilişkin "...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..." denilmektedir. Plan hükmündeki 've' ifadesinin, uygulamada tereddüde neden olmayacak şekilde 'veya' olarak değiştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

- * TİCTK2 alanlarında Konut Kullanım Oranının yükseltilmesi;

Çok fonksiyonlu kullanım prensibinin geliştirildiği Kartal Merkez Nazım İmar Planı bölgesinde fonksiyon alanları konut, ticaret, hizmet, kültür, rekreasyon vb. olarak belirlenmiştir. Böylelikle planlama alanında ticaret/hizmet işlevlerinin yanında konut işlevinin ve donatı alanlarının da yer alması ulaşım sirkülasyonunu ve mesafelerini azaltması, gece-gündüz kullanım dengesinin sağlanması ve gece-gündüz yaşayan, çok işlevli bir kent alanı oluşturulması açısından önemlidir. Bu yaklaşım nedeniyle, tüm dünyadaki yeni planlama alanlarında olduğu gibi, fonksiyon alanlarının birbirinden kesin sınırlarla ayrışmasının önüne geçilecektir. Ayrıca gelecekte ekonomik gelişmelere bağlı olarak yatırımcı tarafından uygun görülmediği için inşa edilmeyen ve kendini yenilemeyen çöküntü alanlarının oluşması da önlenmiş olacaktır. Konut

kullanımları ile alanın gece işlevsellik kazanması desteklenirken, genel kararlar kapsamında hizmete yönelik oluşumların geliştirilmesi teşvik edilmektedir.

Plan hükümlerinin 2.5 maddesinde TİCTK2 rumuzlu alanlara ilişkin “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...” denilmektedir.

TİCTK2 rumuzlu alanlar, mevcut konut alanları olup ilgili plan hükmü uyarınca sanayi alanlarının dönüşüm baskısı altında kalmadan tek başına konut kullanımıyla yapılaşabilmektedir. Karma kullanıma yönelme halinde ise konut kullanımı, uygulanacak projede nitelikli konut dışı kullanımların oluşmasını sağlamak amacıyla %60 oranıyla sınırlandırılmıştır.

- + TİCTK2 alanlarında Yençok değerinin 30 kat olması;

Plan hükümlerinin 2.5 maddesine göre TİCTK2 rumuzlu alanlarda, büyüklüğü brüt 2500 m² ve üstü parseller için Yençok= 15 kattır.

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 gözeten, 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 silüetin 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 artırılmasının uygun olmadığı tespit edilmiştir.

- + TİCTK1 alanlarının emsalinin yükseltilmesi;

Söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında olduğundan değerlendirilmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- + TİCTK1 alanlarında emsal değerinin 2.50 olması;

Söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında olduğundan değerlendirilmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- + TİCTK1 alanlarında Yençok değerinin yeniden 60 m olarak düzeltilmesi;

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı’nda TİCTK1 alanlarında tamamı konut, yüksek nitelikli konut veya rezidans yapılan bloklarda, Yençok 60 metre iken ilgi (ç) meclis kararı ile 15 kat olarak düzenlenmesi uygun görülmüştür.

- + TİCTK1 alanlarında Yençok değerinin yükseltilmesi;

Plan hükümlerinin 2.4 maddesine göre TİCTK1 rumuzlu alanlarda hava mânia hattı kriterlerine uyulması kaydıyla Yençok= 80 metre, tamamı konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılan bloklarda ise Yençok= 15 kattır.

Söz konusu talebin ‘TİCTK2 alanlarında Yençok değerinin 30 kat olması’ başlığı altında yapılan değerlendirmeler çerçevesinde uygun olmadığı tespit edilmiştir.

- + TİCTK1 alanlarında Konut Kullanım Oranının yükseltilmesi;

Söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- * TİCTK1 alanlarında TAKS oranının yükseltilmesi;

Söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- * TİCTK1 alanlarında DOP oranının azaltılması;

Söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- * Alt bölgelerin 1/1000 plana bırakılması;

Plan notlarının 1.2. maddesinde "Bu planda çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olup, plan üzerinden ölçü alınmaz, 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 kademede planları yönlendirir" denilmekte olup meri mevzuat hükümlerine uyarınca alt bölge sınırları ve uygulamaya ilişkin detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planına bırakılmıştır.

- * 2.4 maddesine eklenen ifadenin, imar hakkı transferine mi mülkiyet transferine mi ilişkin olduğu hususundaki muğlaklığın giderilmesi;

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı hükümlerinin 2.4 Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1) maddesine, ilgi (ç) meclis kararı ile "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" ifadesi eklenmiştir.

Söz konusu ifadenin, anlaşılabilirliğini artırmak amacıyla plan hükümlerinin 2.5 Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2) maddesine alınmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

- * Kesintilerden sonra 2500 m² altında kalan parsellerin tek başına yapılabilmemesine yönelik değişiklik yapılması;

28.09.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı, ilgi (a) meclis kararında "...teklif planda DOP+KOP oranı %45'i sağlayacak şekilde..." denilerek tadilen uygun görülmüştür.

Plan hükümlerinin 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. 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.

Plan hükümlerinin 2.4 maddesine göre ise TİCTK1 rumuzlu alanlarda minimum parsel büyüklüğü net 2500 (iki bin beş yüz) m²'dir. İlgili plan hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, TİCTK1 rumuzlu alanlardaki parseller 18. madde uygulaması ile yapılacak DOP ve KOP kesintileri sonrası 2500 m² altında kalmaları durumunda tek başına yapılaşmamaktadır.

İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılacak imar uygulamalarında, DOP kesintisinde eşitlik ilkesi esastır. KOP kesintilerinde ise planlama alanının etaplara ayrılması durumunda, alandaki ihtiyaca göre etaplar arasında farklılıklar oluşmaktadır. Bu kapsamda, etaplar arasındaki KOP kesintisi farkları nedeniyle mağduriyet oluşmaması için plan hükümlerinin 2.4 maddesine "Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (iki bin beş yüz) m²'dir" ifadesinden sonra gelmek üzere "Ancak imar uygulaması ile DOP kesintisi sonrası 2500 (iki bin beş yüz) m² üzerinde kalan ancak KOP kesintisi sonrası altına düşen parseller, minimum parsel büyüklüğü şartını sağlamış sayılır" ifadesinin eklenmesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir

- * Tüm planlama alanında kesintilerin eşit yapılması;

Plan hükümlerinin 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 kesintisiz 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.

- * Mevcut kadastral yollar ve terki yapılmış kamusal alanların DOP ve KOP hesaplarından düşülmesi;

Söz konusu talep, ilçe belediyesince hazırlanacak uygulama imar planının onayı sonrası yapılacak olan imar uygulamasına ilişkin olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- * Yeni altyapı tesislerinin yapımı veya mevcutların deplase giderlerinin parsel sahiplerinden karşılanmasına ilişkin 1.11 nolu plan notunun iptal edilmesi;

Planı hükümlerinin 1.11 maddesinde "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile tanımlanan mekânsal gelişimin gerektirdiği ulaşım, içme suyu, atık su, yağmur suyu gibi teknik altyapı bileşenlerinin ortak bir program çerçevesinde uygulanması esastır. Bu kapsamda yeni alt yapı tesislerinin yapılmasına veya mevcut altyapı tesislerinin deplasmesine ilişkin giderler, ilgili yasalar çerçevesinde düzenlemeye konu parsel sahiplerine aittir" denilmektedir.

Kamu yararı gözetilerek ilgili yasalar çerçevesinde uygulanmasında bir sakınca görülmemekte olup söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- * İmar transferinin, hangi şartlarda, yüzde kaç oranında ve hangi alana olacağı belirlenmesi;

Söz konusu itiraz alt ölçekli planın ve imar uygulamasının konusu olması nedeniyle değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- * Riskli Alandaki donatı kesintilerinin TİCTK1 alanlarından karşılanması;

Söz konusu talep eşitlik ilkesine aykırı nitelik taşımaktadır.

- * 1093 ada 86 ve 87 parsellerin 18. madde uygulaması kapsamında çıkarılarak TİCTK2 lejantına alınması;

Söz konusu parseller, TİCTK2 rumuzlu 'Ticaret-Turizm-Konut Alanı' lejantında kalması ve parsellerde yapılacak imar uygulaması yönteminin ilçe belediyesinin tasarrufunda bulunması nedeniyle itiraza konu bir husus bulunmamaktadır

- * 745 ada 3 parsel, 2658 ada 165 ve 408 parselde bulunan mevcut binaların korunması ve genel mağduriyetin giderilmesi;

İtiraza konu parseller, kısmen 'TİCTK1' kısmen 'Park ve Yeşil Alan' lejantında ve kısmen de yolda kalmakta olup söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- * 676 ada 13 parselin park alanından ticaret-turizm-konut alanına alınması;

İtiraza konu parsel, 'Park ve Yeşil Alan' lejantında kalmakta olup söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- * 3114 ada 1 parsel ve 3299 ada 26 parselin ticaret alanı olarak korunması;

İtiraza konu parseller, kısmen 'TİCTK1' kısmen 'Park ve Yeşil Alan' kısmen 'Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı' lejantında ve kısmen de yolda kalmakta olup söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır.

- * 733 ada 68 parselde bulunan mevcut iskânlı binanın girişini kısıtlayan yolun yeniden düzenlenmesi;

İtiraza konu parsel, kısmen 'TİCTK1' lejantında ve kısmen de yolda kalmakta olup söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında bulunmamaktadır.

03.06.2011 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nda, parselin tam üzerinden geçen yol nedeniyle İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 12.04.2013 tarihli ve E.N:2011/1975 ve K.N:2013/704 sayılı kararı ile yol alanına ilişkin kısım iptal edilmiştir.

- * 733 ada 60 parselde bulunan mevcut akaryakıt istasyonu üzerinden geçen yolun kaldırılması veya tamamen kaldırılması;

İtiraza konu parsel, kısmen 'Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı' kısmen 'Park ve Yeşil Alan' kısmen 'Eğitim Alanı' lejantında ve kısmen de yolda kalmakta olup söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında bulunmamaktadır.

Kartal, 733 ada, 60 parsel sayılı taşınmazla ilişkin 28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın iptali ve yürütmesinin durdurulması talebiyle İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin

2017/556 E. sayılı dosyasıyla açılan davada, 09.11.2017 tarihli ara karar ile dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

- * 742 ada 76 parselin 741 ada 155 parselde bulunan Odak Sitesi ile birleşmesi sağlanarak TİCTK2 lejantına alınması;

İtiraza konu 742 ada 76 parsel, kısmen 'TİCTK1' lejantında kısmen de yolda kalmakta olup söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında bulunmaktadır.

- * 733 ada 14 parsel, 2230 ada 26, 59, 77, 78, 83, 84, 90, 92 ve 93 parsel ile ilişkin İbadet alanının kaldırılarak DOP oranına uygun şekilde park alanına alınması, geriye kalan kısmın TİCTK1 lejantına alınması;

İtiraza konu parseller, kısmen 'İbadet Alanı' kısmen 'TİCTK1' kısmen 'Park ve Yeşil Alan' kısmen 'Yapı Yasaklı Alan' kısmen 'Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı' lejantında ve kısmen de yolda kalmakta olup söz konusu itiraz, ilgi (ç) meclis kararına konu plan değişikliğinin onama sınırı dışında olduğundan değerlendirmeye konu bir husus bulunmamaktadır. "denilerek.

13.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliğine yasal askı süresi içinde yazı eki 87 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, 13.10.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliği itirazları incelenmiş olup 2.4 ve 2.5 nolu plan notlarında

"2.4. Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1)

Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin % 40'ını aşamaz.

Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (iki bin beş yüz) m²'dir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (on bin) m²'dir.

Bu alanlarda yoğunluk 500 ki/ha'dır. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha'dır

1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal değeri belirlenirken kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² olarak alınacaktır." ve

"2.5. Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-2)

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 veya 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 yapılması 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.

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.

Yüksel AKYOL
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Osman DEMİR
Başkan Vekili

Turgay AKPINAR
Raportör

Mehmet ÇON
Üye

Eyüp DURSUN
Üye

M. Sedat ÖZKAN
Üye

Esin HACIALİOĞLU
Üye

Soydan ALKAN
Üye

Şafak KIR
Üye

13.10.2017 ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ KARTAL
MERKEZ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
İTİRAZLARI

Yüzölçümü: 303 ha

Mülkiyet: Şahıs-Şirket-Maliye-TOKİ-İBB-
İSKİ-İETT-İlçe Belediyesi-Vakıf



İTİRAZ:

28.09.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na yapılan itirazlar sonucu oluşan 13.10.2017 onaylı NIP-22076,1 PIN numaralı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı değişikliğine, yasal askı süresi içinde ilgilileri (toplarn 91 kişi ve kurum) tarafından 87 dilekçe ile muhtelif hususlarda itiraz edilmektedir.

DEĞERLENDİRME:

Söz konusu itirazların dökümü ve her itiraz başlığı için ayrıntılı değerlendirmeler yazımızda yer almaktadır.