

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi 08.03.2013	Karar No: 33	Kararın Özü:	Şenlik Mahallesi 78 pafta 540 ada 7 parsel ile ilişkin plan değişikliği hk.
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Baba Levent GÖKÇE(YOK), Hüseyin Uğur ÖZHABEŞ, Bedros AVEDİKYAN(YOK), Serdal KILAVUZ, Cavit GANIÇ, Gülser ALPARSLAN, Ferzan ÖZER, Ohannes KARABETYAN, Selim MALGAZ, Adnan TÜRKÖĞLU, Uğur BECEREN, Yervant ÖZUZUN, Mehmet BAŞARAN, Şebnem ŞAN, Servet DENİZ, Coşkun ALAGÖZ, İlknur MERAL(İZİNLİ), Sefa BİRİNCİ(İZİNLİ), Ali Kenan KIR, Bahar SUNMAN(İZİNLİ), Hasan ERSOY, Ali ERTEN, Kenan ZÜLALOĞLU, Suna ERGÜN, Pınar ÜNSAL, SEMİH CEMALİ, Mehmet Emin ERTEKİN, Halil Yalçın KAYALI, Türkan Elif ARIKAN CAN, Ayhan CAN, Ramazan BAŞ		

Bakırköy Belediye Meclisinin 6. seçim dönemi 4. toplantı yılı 2013 senesi Mart Ayı Olağan Meclis toplantısının 08.03.2013 tarihli 3. birleşiminde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü başlıklı "Şenlik Mahallesi 78 pafta 540 ada 7 parsel ile ilişkin plan değişikliği" hakkındaki 05.03.2013 tarih ve 957 sayılı teklifi okundu.

TEKLİF: BAŞKANLIK MAKAMINA İLĞİ: 17.12.2012 tarih ve 700/120 sayılı İstek İstanbul Eğitim ve Kültür Eğitim Vakfı'na ait dilekçe ve ekleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi, planlama dosyası. Bakırköy İlçesi Şenlik Mahallesi, 78 pafta, 540 ada 7 parsel ile ilişkin 16.8.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin 3194 sayılı imar yasasının 8.maddesi gereği Belediye Meclisi'ne iletilmesi ilgi dilekçe ile istenilmektedir. **MÜLKİYETİ:** Dosyasında yapılan incelemede , 19.11.2012 tarihli tapu belgesinde 15060.50 m² yüzölçümlü 540 ada 7 parselin 08.01.2010 "Tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği" edinme sebebi ile "İstek İstanbul Eğitim ve Kültür Eğitim Vakfı" mülkiyetinde bulunduğu anlaşılmaktadır. **MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU :** Şenlik Mahallesi, 78 pafta ,540 ada 7 parsel ; 10.02.2005/16.7.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Florya-Yeşilköy ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda ve bu plan doğrultusunda hazırlanan 17.7.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı'nda "Ortaöğretim Tesisleri Alanı"nda kalmakta iken Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılan 16.8.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatıyla "Özel Öğretim Tesisleri Alanı"na alınmış ve plan notlarının bazı maddelerinde;"maxH:15.50m. KAKS:1.20 TAKS:0.50 olmak üzere uygulama avan projesi İlçe Belediyesince onandıktan sonra yapılacaktır. -Konut ve Ticaret birimleri yer alamaz. -Özel Okul dışında iskan edilemez.-Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1.bodrum kat emsale dahil değildir.-Avan proje onayı İBB tarafından yapılacaktır."denmektedir. **KURUM GÖRÜŞLERİ:** İlgi dilekçe eki dosyada bulunan belgelerden Şenlik Mahallesi, 540 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifine ait kurum görüşlerinde : - Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 12.12.2012 tarih ve 1332808-4636-230020 sayılı kurum görüşü yazısında ; "-Teklif alanın cephe aldığı yolların genişliklerinin sağlanabilmesi için yollara gerekli terklerin yapılması,- "Özel Öğretim Tesisleri Alanı"nın oluşturacağı otopark ihtiyacının İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi alanı içerisinde karşılanması-Uygulama aşamasında araç giriş-çıkışına ilişkin Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu(UTK) Kararının alınması hususlarının yerine getirilmesi şartı ile bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur." "denilmektedir. -Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 30.11.2012 tarih ve 2379-222465 sayılı kurum görüşü yazısında; " Sonuç olarak , söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların zemin-temel , temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması , uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de dikkate alınması ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla , söz konusu 1/1000 ölçekli U.İ.Plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir."denilmektedir. - İstanbul Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 28.3.2012 tarih ve 45040 sayılı yazısında ; "...540 ada 7 parselde İstek İstanbul Eğitim Vakfı adına kayıtlı ve imar planında "Ortaöğretim tesisleri Alanı" olarak ayrılan taşınmazın ;okul alanı dışında başka bir amaçla kullanılmamak şartıyla imar planı tadilatı yapılarak "Özel Eğitim Tesisleri Alanı"na dönüştürülmesi 05.3.2012 tarih ve 1537 sayılı

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ

Karar Tarihi 08.03.2013	Karar No: 33	Kararın Özü:	Şenlik Mahallesi 78 pafta 540 ada 7 parsel ilişkin plan değişikliği hk.
-----------------------------------	------------------------	-------------------------	---

Makam Onayı ile uygun görülmüştür."denilmektedir. -29.01.2013 tarih ve 629 sayılı BEDAŞ Genel Müdürlüğü Bakırköy İşletme Müdürlüğü'nün a kurum görüşü yazısında; söz konusu plan tadilatı teklifiyle ilgili daha önce verilen kurum görüşünde, ekli vaziyet planında belirtilen alanda yola cepheli trafo yerinin ayrılması bildirildiği ancak yapılan yazışmalarda 17.7.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı'nda trafo yeri bulunduğu için yeniden kurum görüşlerinin istenildiğinden bahsedilmiş ve bunun üzerine yeniden verilen görüşte 17.7.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı'ndaki trafo yerinin ve mevcut alt-üst yapı tesislerinin korunarak çalışmaların yapılması istenilmiştir. -30.01.2013 tarih ve 47213 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Su ve Kanalizasyon İşleri Genel Müdürlüğü'nün kurum görüşü yazısında; "Bahse konu fonksiyon değişikliğini öngören plan tadilatıyla ilgili İdaremizce herhangi bir sakınca görülmemiştir.Söz konusu plan sahası içinde yapılacak plan tadilatında mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır.Plan sahası dahilinde mevcut içmesuyu ,atıksuyu/yağmursuyu tesislerimizi gösterir pafta yazımız ekinde olup, söz konusu güzergahlar imar planlarında imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır."denilmektedir.
ACIKLAMALAR: İlgili dilekçe eki 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifinin 16.8.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı doğrultusunda hazırlanarak söz konusu parselin "Özel Öğretim Tesisleri Alanı"na alındığı ve ;

- 1 -Plan onama sınırı İstanbul Bakırköy Şenlik Mahallesi,(Florya) 78 pafta, 540 ada, 7 parsel mülkiyet sınırını kapsar.
- 2) Özel Öğretim Tesisleri Alanında; Anaokulu, İlköğretim Okulu ve Lise öğrencilerine hizmet edecek okul binaları ile Spor Tesisi, Kütüphane, Konferans Salonları v.b. gibi Sosyal ve Kültürel Hizmet binaları yer alacaktır.
- 3) MaxH:15.50m. KAKS:1.20, TAKS:0.50 olmak üzere uygulama avan projesi İBB ve İlçe Belediyesince onandıktan sonra yapılacaktır.
- 4) Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1.bodrum kat emsale dahil değildir.
- 5) Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda taks değeri aşılamaz.
- 6) Özel Okul dışında iskan edilemez. Konut ve Ticaret birimleri yer alamaz.
- 7) Parselde birden fazla bina yapılabilir. Mimari çözümler üretilmesi veya binaların kullanışları gereği binaların su basman kotları, cephe genişlikleri, bina derinliği çekme mesafeleri, taban alanı, ayrıık bitişik ,sıra veya blok nizam olarak v.b.gibi düzenlemeler avan projede belirlenecektir.
- 8) Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 9) MaxH: 15.50 olan Eğitim Tesisleri 72 mt.olan Hava Mania uçuş yüksekliğini aşamaz.
- 10) Açıklanmayan hususlarda Mer-i İmar Plan ve İmar Yönetmeliği koşulları geçerlidir." şeklinde plan notları düzenlendiği görülmüştür.

17.7.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı'nın plan notlarının Genel Hükümler bölümünün 10.maddesinde "Planda donatı taraması yapılan alanlar üzerinde yer alan "Ö" ibaresi özel anlamında olup bu donatı alanları hesaplarda yer almayacaktır. Özel donatı alanlarında yapılaşma şartları bulunduğu alandaki planlanan yapılaşma koşullarını aşmayacaktır. Uygulama 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onanmasından sonra Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanacak avan projesine göre yapılacaktır." denmekte olup, teklifle getirilen Kaks:1.2 Hmax:15.50m şeklindeki yapılanma şartları, mer-i imar planındaki çevre yapılanma şartı olan A-2 kat şeklindeki yapılaşmanın çok üzerinde olup, yaklaşık 10542 m2 lik inşaat artışına neden olmaktadır.

İlgili dilekçe ekinde sunulan dosya ve imar planı teklifi incelendiğinde; Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün , Ulaşım Müdürlüğü'nün ve İSKİ Genel Müdürlüğü'nün şartlı uygun görüşleri, BEDAŞ Bakırköy İşletme Müdürlüğü'nün ve Milli Eğitim Müdürlüğü'nün olumlu görüşünün olduğu görülmüştür.

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ

Karar Tarihi 08.03.2013	Karar No: 33	Kararın Özü:	Şenlik Mahallesi 78 pafta 540 ada 7 parsel ile ilişkin plan değişikliği hk.
-----------------------------------	------------------------	---------------------	---

SONUC :Şenlik Mahallesi 540 ada 7 parselin 17.7.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı'nda "Ortaöğretim Tesisleri Alanı"ndan, MaxH:15.50m. KAKS:1.20, TAKS:0.50 yapılanma şartlarında "Özel Öğretim Tesisleri Alanı"na alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi, yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikte olan 16.8.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı doğrultusunda hazırlanmıştır.

Söz konusu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklif paftası ile diğer bilgi ve belgeleri içeren dosya yazımız ekinde olup, 3194 ve 5216 sayılı yasalar gereği incelenerek karar alınmak üzere Belediye Meclisi'ne sunulmasını arz ederim.

Bakırköy Belediye Meclisinin 6. seçim dönemi 4. toplantı yılı 2013 senesi Mart Ayı Olağan Meclis toplantısının 08.03.2013 tarihli 3. birleşiminde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü başlıklı "Şenlik Mahallesi 78 pafta 540 ada 7 parsel ile ilişkin plan değişikliği" hakkında İmar ve Şehircilik Komisyonunun düzenlemiş olduğu Rapor okundu.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK KOMİSYONU RAPORU

Bakırköy Belediye Meclisinin 6. seçim dönemi 4. toplantı yılı 2013 senesi Mart ayı olağan meclis toplantısının 06 Mart 2013 tarihli 2. bileşiminde İmar ve Şehircilik Komisyonuna sevk edilen dosya ve içeriği ile ilgili.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ

Florya mahallesi, 78 pafta 540 ada 7 parsel sayılı yer "İstek İstanbul Eğitim ve Kültür Eğitim Vakfı" mülkiyetinde olup 16.08.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Mevzi İmar Planı tadilatı doğrultusunda hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelenmiş olup plan notlarına

11- Tesisin ihtiyacı olan Otopark parsel bünyesinde karşılanacak olup uygulama aşamasında araç giriş-çıkışına ilişkin Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararının alınması

12 Kurum görüşlerine uyulması

Plan notlarının ilavesi ile teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

Bakırköy Belediye Meclisinin 6. seçim dönemi 4. toplantı yılı 2013 senesi Mart ayı olağan meclis toplantısında okunan İmar ve Şehircilik Komisyonu Raporu üzerine yapılan müzakereler neticesinde;

KARAR : Bakırköy Belediye Meclisinin 6. seçim dönemi 4. toplantı yılı 2013 senesi Mart Ayı Olağan Meclis toplantısının 08.03.2013 tarihli 3. birleşiminde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü başlıklı "Şenlik Mahallesi 78 pafta 540 ada 7 parsel ile ilişkin plan değişikliğine" dair İmar ve Şehircilik Komisyon Raporunun 1 red (Ayhan CAN) oya karşın oyçokluğu ile kabulüne karar verildi.

Şebnem ŞAN
Divan Katibi

Pınar ÜNSAL
Divan Katibi

Hasan ERSOY
Meclis 1. Başkan Vekili