

Karar Tarihi : 10.06.2022
Karar No : 42

Kararın Özü: Bakırköy ilçesi, Cevizlik Mahallesi, 95 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (Plan İşlem No: UIP-34749723).

**Belediye Meclisini
Teşkil Eden Üyeler**

Meclis Başkanı: Mahir ÇELİK (Meclis 1. Başkanvekili)

Emel TIĞLI-Margarit DİKME-Nebahat CİVAN(**İzinli**)-Cavit GANIÇ-Süleyman Nadir ATAMAN(**İzinli**)-Recai DELİBAŞIOĞLU(**İzinli**)-Halit CEBECİ-Arzu GEZENT-Hasan ÇALIŞ-Servet TORAMAN-Saffet ONUR(**İzinli**)-Nesrin SERİNDAĞ-Mesut METİN-Ömer Kaan KARA-Mehmet Tunçer SÜNER-Cem ÖZBEY(**İzinli**)-Jale BAKİSTANLI(**İzinli**)-Ali TÜRKOĞLU-Ahmet ALTUN-Gökmen YILDIRIM-Aret Şirin TATLIDİL-Nagihan TETİK-Suat KARAÇORLU-Şebnem YÜKEB(**İzinli**)-Taşkın TOPRAK-Umut YENİCİ-Emine DİRİCAN-Tarkan ELLERGEZEN-Özden YERLİKAYA(**İzinli**)-Haluk HALİLAĞAOĞLU.

Bakırköy Belediye Meclisinin 8. seçim dönemi 4. toplantı yılı 2022 senesi Haziran ayı Olağan Meclis Toplantılarının 10.06.2022 tarihli 3. birleşiminde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü başlıklı "Bakırköy ilçesi, Cevizlik Mahallesi, 95 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (Plan İşlem No: UIP-34749723)" hakkındaki 08.06.2022 tarih ve 34989 sayılı teklif okundu.

TEKLİF: BAŞKANLIK MAKAMINA; İlgi: 1) 07.06.2022 tarih ve 34989 sayılı 95 ada 7 parsel maliki vekili Savaş BİLİK'e ait dilekçe ve ekleri Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, açıklama raporu ile teklif dosyası. 2) 05.05.2022 tarih ve E.25955148-115.01.02-2022.667526 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nün yazısı ve eki İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.03.2022 tarih ve 2334373 sayılı yazısı ile 17.03.2022 tarih ve 7024 sayılı kararı. İlgi (1) dilekçe ile; Cevizlik Mahallesi, 95 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tekliflerinin incelenerek Bakırköy Belediye Meclisi'ne sunulması talep edilmiştir. Söz konusu 95 ada 7 parsel numaralı taşınmaza ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, ilgi (2) dilekçe ve eki İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.03.2022 tarih ve 2334373 sayılı yazısı ile 17.03.2022 tarih ve 7024 sayılı karar doğrultusunda değerlendirilmek üzere tarafımıza gönderilmiş olup, bahse konu karara istinaden ilgilisince tekrar 95 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. İlgi (1) dilekçe ve eki 95 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (Plan İşlem No: 34749723) teklif paftaları, plan açıklama raporu, teknik görüş raporu ve teklif dosya yazımız ekinde olup, 3194 ve 5216 sayılı yasalar gereği incelenerek karar alınmak üzere Bakırköy Belediye Meclisine sunulmasını arz ederim.

Bakırköy Belediye Meclisi'nin 8. Seçim dönemi 4. Toplantı yılı 2022 senesi Haziran ayı Olağan Meclis Toplantılarının 10.06.2022 tarihli 3. birleşiminde "Bakırköy ilçesi, Cevizlik Mahallesi, 95 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (Plan İşlem No: UIP-34749723)" hakkında İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun düzenlemiş olduğu rapor okundu.

Karar Tarihi : 10.06.2022
Karar No : 42

Kararın Özü: Bakırköy ilçesi, Cevizlik Mahallesi, 95 ada 7 parsel ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (Plan İşlem No: UİP-34749723).

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Bakırköy Belediye Meclisinin 8. Seçim dönemi 4. Toplantı yılı 2022 senesi Haziran ayı Olağan Meclis Toplantısının, 08 Haziran 2022 tarihli 2. birleşiminde gündem maddelerinin görüşülmesi neticesinde, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen ve yazı ekinde bulunan "Bakırköy ilçesi, Cevizlik Mahallesi 95 ada 7 parsel için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (Plan İşlem No: UİP-34749723)" hakkındaki yazılı evrak komisyonumuzca detaylı olarak incelenmiştir.

MÜLKİYETİ:

Tapu taşınmaz kaydı bilgilerine göre; 690,78 m² yüzölçümündeki 95 ada, 7 parsel Bakırköy Aya Yorgi Aya Analipsiz Rum Ortodoks Kiliseleri ve Mektepleri Vakfı mülkiyetinde olup, ana taşınmaz niteliği bahçeli kargir on bir dükkan olarak görülmektedir.

MEVCUT DURUM:

Başkanlığımız Coğrafi Bilgi Sistemi'ndeki hava fotoğraflarına ve panoramik görüntülere göre 95 ada, 7 parsel üzerinde 11 adet yapı bulunmaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU:

95 ada 7 parsel sayılı yer; 01.04.2003-23.10.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e İlişkin Nazım İmar Planı-Tadilatı'nda ve bu doğrultuda hazırlanan 14.05.2013/12.06.2014/13.09.2014 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planı ve tadilatlarında "Açık Otopark Alanları"nda kalmaktadır. Ayrıca 18.10.2016 onanlı Bakırköy İdo Kirazlı Metro Hattı Revize Projesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinden etkilenmektedir.

18.02.2016 tarih ve 1736 sayılı İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararında 95 ada, 7 parsel üzerindeki "Demirciler ve Bakırcılar Çarşısı" olarak bilinen dükkanların etrafındaki kültür varlığı yapılarla bir doku oluşturduğu görüldüğünden 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillendiği belirtilmektedir.

TEKLİF PLAN NOTLARI:

1- Plan değişikliği onama sınırı İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Cevizlik Mahallesi, 11 pafta, 95 ada, 7 no'lu parsel sınırındır.

2- Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan T2 Ticaret Alanıdır, Yençok: 2 kat'dır.

3- Ticaret alanında yapılaşma koşulları, Mer'i planlarda yer alan çekme mesafelerinin içerisinde kalmak şartıyla 1. Bodrum katta ticari birimler yer alabilir.

4- İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 18.02.2016 tarih 1736 sayılı karar ile korunması gerekli kültür varlıklarını koruma kanunu hükümlerine uyulacaktır.

Karar Tarihi : 10.06.2022
Karar No : 42

Kararın Özü: Bakırköy ilçesi, Cevizlik Mahallesi, 95 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (Plan İşlem No: UİP-34749723).

5- Uygulama aşamasında Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, DİH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün 10.07.2017 tarih 1985 sayılı kurum görüşüne uyulacaktır.

6- Açıklanmayan hususlarda Mer'i Plan Notları ve Mer'i Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

-15.01.2021 tarih ve E-21362969-210.02.99-1322465-53209-67-9780 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısı ile; uygun görülmemiştir.

-14.12.2020 tarih ve O-62956595-310.06-1620-187286 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısı ile şartlı uygun görülmüştür.

-15.12.2020 tarih ve E-84497402-755.99(090.09.01)-3931 sayılı Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü yazısı ile uygun görüş verilmiştir.

-24.02.2021 tarih ve 29339913-AYP 030-E.4547 sayılı İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yazısı ile uygun görüş verilmiştir.

-25.02.2021 tarih 17413 sayılı Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş., Yatırım ve Ar-Ge Direktörlüğü yazısı ile şartlı uygun görülmüştür.

-06.01.2021 tarih ve 11255029-045-E.20210008002 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısı ile şartlı uygun görülmüştür.

-05.02.2021 tarih ve E-39682869-165.02.03-1104860 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yazısı ve eki 29.01.2021 tarih ve 5745 sayılı Kurul Kararı ile; "...Cevizlik Mahallesi, 95 ada, 7 parselde tescilli yapıların onaylı restitüsyon projesinde belirlenen konturlarına uygun olarak tescil taramasına alınması, yeni yapılanma teklifinin restorasyon projesi aşamasında değerlendirilmesi ve her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu izni alınmasına yönelik düzeltmeler yapılarak hazırlanacak Yençok:2 kat, T2 fonksiyonlu plan değişikliğinin meclis kararı eşliğinde iletilmesinde 2863 sayılı yasa açısından sakınca olmadığına karar verildi." şeklinde şartlı uygun görülmüştür.

DEĞERLENDİRME:

95 ada, 7 parsel ile ilişkin işlem dosyasında yapılan incelemede: söz konusu parsel, 01.04.2003-23.10.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e İlişkin Nazım İmar Planı/Tadilatı'nda ve bu doğrultuda hazırlanan 14.05.2013/12.06.2014/13.09.2014 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planı ve tadilatlarında "Açık Otopark Alanları"nda kalmakta

Karar Tarihi : 10.06.2022
Karar No : 42

Kararın Özü: Bakırköy ilçesi, Cevizlik Mahallesi, 95 ada 7 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (Plan İşlem No: UİP-34749723).

iken, 18.02.2016 tarih ve 1736 sayılı Koruma Kurulu Kararı ile; “İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Cevizlik Mahallesi, 95 ada, 7 parselde yer alan, “**Demirciler ve Bakırcılar Çarşısı**” olarak bilinen dükkanların, İstanbul il genelinde korunabilmiş, sayıca az bulunan geleneksel ticari yapılardan olması, yapıların özgün nitelikte saçak, ahşap tavan elemanları ve dış cephelerinin bulunması ve etrafındaki kültür varlığı yapılarla bir doku oluşturduğu görüldüğünden, 2863 Sayılı Yasa kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine, koruma grubunun II. Grup olarak belirlenmesine...” şeklinde karar alınmıştır.

Söz konusu parselin T2 sembolü 1. Derece Ticaret Alanı fonksiyonuna alınmasına ilişkin ilgilileri tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği tekliflerine ilişkin 13.06.2018 tarih ve 1009 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile; “Bakırköy İlçesi, Cevizlik Mahallesi, 95 ada 7 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, kurul kararı doğrultusunda tescilli eserin işlenmesine ve kurul görüşü doğrultusunda 1/1000 ölçekli planda yapılanma belirlenmesiyle ve 2 no’lu plan notunun iptaliyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.” şeklinde karara bağlanmıştır.

13.06.2018 tarih ve 1009 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından tadil edilen 1/5000 ölçekli plan paftaları ile plan raporu karar alınmak üzere İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’ne gönderilmiş olup, 18.04.2019 tarih ve 4238 sayılı İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile “İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Cevizlik Mahallesi, 95 ada, 7 parsel sayılı taşınmaza ilişkin Kurulumuza iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin İstanbul Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü’nün 04.04.2019 tarih 56871 sayılı yazısı ekindeki pafta ve plan açıklama raporundaki şekil ile yapılmasında 2863 sayılı Kanun ve ilgili alt mevzuat kapsamında herhangi bir sakınca teşkil etmediğine, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği aşamasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak “**Tescilli Bina**” ve “**Tescilli Kültür Varlığı Parseli**” taramalarının yapılması ve lejantının düzenlenmesine ilişkin plan değişikliğinin Kurulumuza sunulması gerektiğinin ilgililerine hatırlatılmasına karar verildi.” şeklinde karar alınmıştır. Daha sonra söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 27.01.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onanmıştır.

Başkanlığa sunulan 16.02.2021 tarih ve 8279 sayılı dilekçe ve ekleri ile; 95 ada, 7 parsel Yençok: 2 kat yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı (T2)” fonksiyonunda tescilli parsel lejantına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi incelenmiş olup, 05.02.2021 tarih ve E-39682869-165.02.03-1104860 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yazısı ve eki 29.01.2021 tarih ve 5745 sayılı Kurul Kararı ile “onaylı restitüsyon projesinde belirlenen konturlarına uygun olarak tescil taramasına alınması” ve “her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu izni alınmasına yönelik düzeltmeler yapılması” istenildiği görülmüştür.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Söz konusu 95 ada, 7 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup; İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 29.01.2021 tarih ve 5745 sayılı ayrıca 08.07.2021 tarih ve 6226 sayılı kararları gereği;

Karar Tarihi : 10.06.2022
Karar No : 42

Kararın Özü: Bakırköy ilçesi, Cevizlik Mahallesi, 95 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (Plan İşlem No: UİP-34749723).

- * Her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu izni alınması,
 - * 2 no'lu plan notunun "Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan T2 Ticaret Alanıdır, Yençok: 2 kat'dır, Anıtlar Kurulunca onanacak restitüsyon projesine göre uygulama yapılacaktır" şeklinde tadil edilmesi,
 - * 3 no'lu plan notunun "Ticaret alanında yapılaşma koşulları, Mer'i planlarda yer alan çekme mesafelerinin içerisinde kalmak şartıyla 1. Bodrum katta ticari birimler yer alabilir", Anıtlar Kurulunca onanacak restitüsyon projesine göre uygulama yapılacaktır şeklinde tadil edilmesi,
- Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

Bakırköy Belediye Meclisi'nin 8. seçim dönemi 4. toplantı yılı 2022 senesi Haziran ayı Olağan Meclis Toplantılarının 10.06.2022 tarihli 3. birleşiminde okunan İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu üzerine yapılan müzakereler neticesinde;

KARAR: "Bakırköy ilçesi, Cevizlik Mahallesi, 95 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (Plan İşlem No: UİP-34749723)" hakkındaki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun OY BİRLİĞİ ile kabulüne karar verildi.

Tarkan ELLERGEZEN
Divan Kâtibi

Mesut METİN
Divan Kâtibi

Mahir ÇELİK
Meclis 1. Başkanvekili