T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi 07.06.2013	**Karar No:** 63	**Kararın Özü:**	Yeşilköy Mah. 626 ada 14 ve 15 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli plan değişikliği hk.
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	**Baba Levent GÖKÇE, Hüseyin Uğur ÖZHABEŞ, Bedros AVEDİKYAN, Serdal KIZILAVUZ(İZİNLİ), Cavit GANİÇ, Gülser ALPARSLAN, Ferzan ÖZER, Ohannes KARABETYAN, Selim MALGAZ, Adnan TÜRKOĞLU, Uğur BECEREN, Yervant ÖZUZUN, Mehmet BAŞARAN, Şebnem ŞAN, Servet DENİZ(YOK), Coşkun ALAGÖZ, İlknur MERAL(İZİNLİ), Sefa BİRİNCİ(YOK), Ali Kenan KIR, Bahar SUNMAN(YOK), Hasan ERSOY, Ali ERTEN, Kenan ZÜLALOĞLU, Suna ERGÜN(İZİNLİ), Pınar ÜNSAL(İZİNLİ), SEMİH CEMALİ(İZİNLİ), Mehmet Emin ERTEKİN, Halil Yalçın KAYALI, Türkan Elif ARIKAN CAN, Ayhan CAN, Ramazan BAŞ**		

Bakırköy Belediye Meclisinin 6. seçim dönemi 5. toplantı yılı 2013 senesi Haziran Ayı Olağan Meclis toplantısının 07.06.2013 tarihli 3. birleşiminde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü başlıklı "Yeşilköy Mah. 626 ada 14 ve 15 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli plan değişikliğine" dair 06.05.2013 tarih ve 2178 sayılı teklifi okundu.

TEKLİF: BAŞKANLIK MAKAMINA İlgi: 17.4.2013 tarih ve 2178 sayılı Vek. Mehmet YETKİNAĞAÇ'a ait dilekçe ve ekleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi, planlama dosyası. Bakırköy İlçesi Yeşilköy Mahallesi, 45 pafta, 626 ada 14 ve 15 parsellerle ilgili olarak 1/5000 ölçekli Mer-i Nazım İmar Planı'nda verilen nüfus yoğunluğuna uygun, yapı ve nüfus yoğunluğu artışı getirmeyen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin karar alınması için Belediye Meclisi'ne iletilmesi ilgi dilekçe ile istenilmektedir.

MÜLKİYET: Dosyasında yapılan incelemede, 29.4.2013 tarihli tapu belgesinden; 626 ada 14 parselin 1017 m2 büyüklüğünde arsa niteliğinde olup şahıs mülkiyetinde olduğu; 15 parselin ise 1173 m2 büyüklüğünde üzerinde dört katlı kargir apartman olan olup hisseli şahıs mülkiyetinde olduğu ve 15 parselin Hamit Necat BİLECEN'e ait hisseli kısmında KOÇ Allianz Sigorta A.Ş.'e ait ipoteğin bulunduğu anlaşılmaktadır.Ayrıca tüm hissedarlar adına Mehmet YETKİNAĞAÇ adına vekaletnamenin olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU: Yeşilköy Mahallesi, 45 pafta,626 ada 14 ve 15 parseller;10.02.2005/16.7.2005/28.11.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Florya-Yeşilköy ve yakın Çevresi Nazım İmar Plan ve Tadilatı'nda "Orta Yoğunluklu Konut Alanı (400 kişi/ha)"nda kalmaktadır.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 16.9.2007-28.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Yeşilköy Uygulama İmar Planı ve Tadilatı'nda 14 parsel, blok nizam, 12x20m. ebatlarında H:2 Kat irtifalı yapılanma şartlarında "Konut Alanı"nda, 15 parsel ise H:4Kat Taks:0.25 yapılanma şartlarında ayrık nizam "Konut Alanı"nda kalmakta ve 15 parselden 14 parsele 3.00 m genişliğinde irtifaklı geçiş hakkı bulunmakta iken; 14 parselin komşu 11 parselden mevcut geçiş hakkı bulunduğu için 15 parselden 14 parsele verilen irtifaklı geçiş hakkının iptal edilmesi için 16.9.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Yeşilköy Uygulama İmar Planı'na askı süresi içinde yapılan itirazın, 11.6.2009 gün ve 573 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak 21.6.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanması ile 15 parselde bulunan irtifaklı geçiş hakkı kaldırılmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ: İlgilisine ait dilekçe eki dosyada bulunan belgelerden Yeşilköy Mahallesi,626ada 14ve 15 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifine ait kurum görüşleri aşağıdadır:

-Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 12.6.2012 tarih ve 623899-2197-115637 sayılı kurum görüşü yazısının "Ulaşım Kararı" kısmında; "…Mer-i 1/1000 ölçekli planda 14 parsel ve 15 parsel için belirlenmiş olan toplam inşaat alanının aşılmaması, "Konut Alanı" için 50 m2'ye 1 araçlık otopark alanı ayrılması, teklife konu alanın cephe aldığı yollar üzerinde Mer-i plana göre gerekli terklerin bedelsiz yapılması koşulları ile bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur." Denilmekte olup, şartlı uygun görüş verilmiştir.

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	**Karar No:**	**Kararın Özü:**	Yeşilköy Mah. 626 ada 14 ve 15 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli plan değişikliği hk.
07.06.2013	63		

-Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 29.5.2012 tarih ve 1079-104310 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; Müdürlükleri tarafından hazırlattırılan Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritalarında , "Uygun Alanlar(UA) lejantlı sınırlar içerisinde kaldığı, bu haritalara ait raporda söz konusu alanlarda karşılaşılabilecek problemlerle ilgili hususların planlama ve inşaat aşamalarında göz önüne alınması ve uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasının bu hususları da içerecek şekilde hazırlanması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatının yapılmasının jeolojik olarak uygun görüldüğü belirtilmekte olup, şartlı uygun görüş verilmiştir.
-Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 04.6.2012 tarih ve 577937-7714-108488 sayılı kurum görüşü yazısında konunun incelendiği, söz konusu taşınmazlara ilişkin müdürlüklerinde herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı gibi kamulaştırılması hususunda alınmış bir encümen kararına rastlanılmadığı belirtilmiştir.
-Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'e ait 01.6.2012 tarih ve 50.40/34823 sayılı kurum görüşü yazısında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinden mevcut altyapı tesislerinin etkilenmemesi kaydıyla bir sakınca bulunmadığı, ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarına İGDAŞ altyapı hatlarına min. 100cm yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatlarının inşası notunun eklenmesi gerektiği belirtilerek şartlı uygun görüş verilmiştir.
-BEDAŞ Genel Müdürlüğü Bakırköy İşletme Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 1808 sayılı kurum görüşü yazısın da, söz konusu plan tadilatı teklifinin müdürlüklerince uygun bulunduğu belirtilmiştir.
-24.4.2013 tarih ve 2178 sayılı yazımızla İstanbul Su ve Kanalizasyon İşleri Genel Müdürlüğü'ne kurum görüşü sorulmuş olup, henüz cevap gelmemiştir.

AÇIKLAMALAR:İlgi dilekçe eki 1/1000 ölçekli plan tadilatı teklifinde 626 ada 14 parsel ile 626 ada 15 parsel tevhid edilerek ayrık nizam H:4 kat yapılanma şartlarında konut alanı olarak düzenlenmiş olup, teklife ait plan notları aşağıdadır:
1-Plan onama sınırı İstanbul İli, Bakırköy Yeşilköy Mahallesi, 45 pafta, 626 ada, 14 ve 15 parseller sınırıdır.
2-Plan onama sınırı içerisinde kalan alan; ayrık nizam 4 Kat yapılanma koşullarında konut alanıdır.
3-Donatı alanları Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4-Otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği dikkate alınarak parsel sınırları içerisinde karşılanacaktır.
5-Açıklanmayan hususlarda Mer-i Plan Hükümleri ve İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir."

İlgi dilekçe ekinde sunulan İmar planı tadilatı teklifi incelendiğinde; ayrık nizam konut alanları içi mer-i imar planından gelen TAKS:0,25 yapılanma şartının teklif paftası ile teklife ait plan notları kısmında belirtilmediği, bununla birlikte teklif plan notlarının 5. maddesi olan "Açıklanmayan hususlarda mer-i imar planı hükümleri geçerlidir." İfadesi ile mer-i imar planına dönüş sağlandığı görülmüştür. Söz konusu plan tadilatı teklifinde ayrılan bir donatı alanı olmadığı göz önüne alındığında teklife ait plan notlarının 3. maddesinin "Kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz." Şeklinde değiştirilmesi gerektiği düşünülmüştür.

626 ada 14 parsele; 16.9.2007-28.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Yeşilköy Uygulama İmar Planı ve Tadilatı'nda, parselin yola mahreci olmaması sebebiyle komşu parselden irtifaklı geçiş hakkı tanınarak imar yönetmeliği gereği, H:2Kat irtifalı yapılanma şartlarında blok nizam konut fonksiyonu verilmiştir. Söz konusu plan tadilatı teklifi ile 14 parsele, yola mahreci bulunan 15 parsel ile tevhid şartı getirilerek mahreç sağlanmakta olup, teklifte söz konusu parseller, çevre yapılanma şartlarında H:4 Kat ayrık nizam konut alanı olarak düzenlenmiş ve 14 parselin H:2 kattan H:4 kata çıkarılmasıyla inşaat artışı oluşmuştur.

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	**Karar No:**	**Kararın Özü:**	Yeşilköy Mah. 626 ada 14 ve 15 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli plan değişikliği hk.
07.06.2013	63		

SONUÇ: Yeşilköy Mahallesi 626 ada 14 ve 15 parsellerin 16.9.2007-28.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Yeşilköy Uygulama İmar Planı ve Tadilatı'nda tevhid edilerek ayrık nizam H:4Kat yapılanma şartlarında konut alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi, imar kanunu, yönetmelik ve mevzuat doğrultusunda hazırlanmıştır.

Söz konusu parsellere 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 5. toplantı yılı 2013 senesi Haziran Ayı Olağan Meclis toplantısının 07.06.2013 tarihli 3. birleşiminde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün "Yeşilköy Mah. 626 ada 14 ve 15 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli plan değişikliğine" dair İmar ve Şehircilik Komisyonunun düzenlemiş olduğu Rapor okundu.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK KOMİSYONU RAPORU

Bakırköy Belediye Meclisinin 6. seçim dönemi 5. toplantı yılı 2013 senesi Mayıs ayı olağan meclis toplantısının 08 Mayıs 2013 tarihli 2. birleşiminde İmar Komisyonuna sevk edilen dosya ve içeriği ile ilgili.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ

Bakırköy ilçesi Yeşilköy Mahallesi 626 ada 14 ve 15 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiş olup dosyasında yapılan incelemede 626 ada 14 parselin yola mahreci bulunmadığı bu nedenle 16-09-2007 ve 28-11-2012 tasdik tarihli meri imar planında yönetmelik gereği 2 kat irtifada yapılanma şartları verildiği görülmüştür. Söz konusu plan tadilatı teklifi ile 14 parsel ile 15 parselin tevhid şartı getirilmiş ve 14 parsele de mahreç sağlanmıştır. Yapılan bu değişiklik ile yola mahreç temin eden parseller için talep edilen imar planı tadilatı komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

Bakırköy Belediye Meclisinin 6. seçim dönemi 5. toplantı yılı 2013 senesi Haziran ayı olağan meclis toplantısında okunan İmar ve Şehircilik Komisyon Raporu üzerine yapılan müzakereler neticesinde;

KARAR: Bakırköy Belediye Meclisinin 6. seçim dönemi 5. toplantı yılı 2013 senesi Haziran Ayı Olağan Meclis toplantısının 07.06.2013 tarihli 3. birleşiminde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü başlıklı "Yeşilköy Mah. 626 ada 14 ve 15 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli plan değişikliğine" dair İmar ve Şehircilik Komisyon Raporunun 5 red oya karşın (M.Emin ERTEKİN, H.Yalçın KAYALI, Ayhan CAN, T.Elif ARIKAN CAN, Ramazan BAŞ) Oyçokluğu ile kabulüne karar verildi.

Şebnem ŞAN	**Uğur BECEREN**	**Hasan ERSOY**
Divan Kâtibi	**Divan Kâtibi**	**Meclis 1. Başkan Vekili**