

MECLİS KARARI**T.C.
ÇATALCA BELEDİYESİ**

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	07/10/2016
Cem KARA (√)	Karar No	53
Ufuk AKIN (√) Cengiz AYDIN (√) Ayhan TUTUN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√) Hüseyin KAHYA (√) Belgin TEZER (√) Mesut ÜNER (√) Erhan GÜZEL (√) Hasan GÖKÇE (√) S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√) Tuncay ALTUN (√) Tuba UZUN (√) İrfan SEZER (√) Metin SEZER (√) Ömer ENGİN (√) Filiz ÖDER (√) Celalettin SONKAYA (√) Cavit ETEKE (√) Ridvan HACET (√) İ.Caner TEMEL () H. Muharrem GÖK (√) Özlem COŞKUN (√) Ayhan YILDIRIM (√) Remziye ARSLANCA (√) Ersin TAŞKIN ()	Konu: İlçemiz Ferhatpaşa Mahallesi 248 ada 17 ve 29 nolu parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi ile ilgili imar komisyon raporunun görüşülmesi.	

GÜNDEM-5: İlçemiz Ferhatpaşa Mahallesi 248 ada 17 ve 29 nolu parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi ile ilgili imar komisyon raporunun görüşülmesi.

İMAR KOMİSYON RAPORU

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.06.2016 tarih E.775 sayılı yazısında;

İLGİ: 26.04.2016 tarih 9119 sayılı dilekçe ve ekleri.

TALEP: Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi 248 ada 17 ve 29 nolu parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi ilgi dilekçe ekinde iletilerek Belediye Meclisine havalesinin yapılması talep edilmektedir.

MÜLKİYET BİLGİSİ: İlgili yazı eki Çatalca Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan taşınmaza ait tapu kaydında 248 ada 17 nolu taşınmaz 44.477,04 m² yüzölçümlü ve 48 ada 29 nolu taşınmaz 46.232,00 m² yüzölçümlü olup Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi 248 ada 17 ve 29 sayılı parsellerin tam hisse olarak Mustafa Adnan Işıkyıldız mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

PLANLARDAKİ DURUMU: Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi 248 ada 17 ve 29 parseller 22.05.1998 tarih ve 357 sayılı İSKİ Genel Kurul Kararı ile uygun görüş alınan ve 20.06.2001 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Çatalca İlave Alan ve Mücavir Köyler Nazım İmar Planında bir kısmı konut, bir kısmı da yol alanında kalmakta olup, Büyükçekmece Barajı Gölünün kısmen orta mesafeli koruma alanında , kısmen (2000m – 5000m) arası uzun mesafeli koruma alanında kalmaktaydı. 1/5000 ölçekli plan notlarına göre "orta mesafeli koruma alanında minimum parsel büyüklüğü 5000 m² Emsal:0.08, her parsel büyüklüğüne bir bina gelecek şekilde yapı yapılabilir, her bina da maksimum 2 bağımsız bölüm ayrılır" denmektedir. Bu plan şartlarına göre hazırlanan 1/1000 ölçekli mevzi imar planı 07.11.2005 tarihli Çatalca Belediye Meclisi ve 11.04.2006 tarih ve 492 sayılı kararıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nde kabul edilerek, 05.05.2006 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmıştır.

21.07.2014 tarih onaylı İzzettin Mahallesi Revizyon Nazım İmar Planında 20 kişi ha konut alanı olarak planlanmıştır. 18.09.2015 tarih 1492 sayılı İBB Meclis Kararı ile kabul edilen ve 28.09.2015 tarihinde İBB Başkanınca onaylanan 248ada 17-29 nolu parseller Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

İlgi yazı ve eki teklif plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede, teklif plan değişikliğine ilişkin İstanbul Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 05.04.2016 tarih 47095 sayılı görüşünde “ 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi kapsamında Müdürlüğümüzce yapılacak işlem olmadığı bildirilmiş olup görüşlerimiz geçerliliğini korumaktadır” denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan ve Proje Dairesi Başkanlığının 01.06.2016 tarih 312478 sayılı görüşünde “... 1/1000 uygulama imar planı teklifi ilgi (b) Yönetmelik ve ilgi (d) Yönerge hükümlerine göre İdaremizce uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 30.03.2016 tarih 610-61659 sayılı görüşünde “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 11.04.2016 tarih 70009 sayılı görüşünde “ ... bağlantı yollarının üst ölçekli plan değişikliği gerektirdiği ve alanı içeren bölge planı çalışması kapsamında düzenlenmesi gerektiği belirlendiğinden söz konusu teklifin bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME :

Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi 248 ada 17 ve 29 nolu parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 18.09.2015 tarih 1492 sayılı İBB Meclis Kararı ile kabul edilen ve 28.09.2015 tarihinde İBB Başkanınca onaylanan 1/5000 ölçekli İzzettin Mahallesi Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak hazırlanmıştır.

Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi 248 ada 17 ve 29 nolu parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin pafta incelendiğinde; teklifin 1/1000 ölçekli Halihazır pafta üzerine hazırlandığı ve söz konusu parsellerin Emsal: 0.25 olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir.ve plan notları;

1-Plan onama sınırı; Çatalca ilçesi, Ferhatpaşa mahallesi, 248 ada 17 ve 29 nolu parsellerin sınırındır.

2-Plan onama sınırı içinde kalan alan; (KDKÇA) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ve "yol alanı" dır.

3-KDKÇA'nda emsal=0,25'tir. yeňok=9.50 m'yi geçmemek koşulu ile 2 kat'a kadar yapı yapılabilir. Tek kat yapı yapılması durumunda; 9.50 m içerisinde kalmak ve emsal'e dahil olmak üzere, idari birimlerin yer alacağı 1 ara kat yapılabilir. ara kat yüksekliği maks. 5.00 m'yi geçemez, ara kat içinde asma kat yapılamaz.

4-KDKÇA'nda yapı yaklaşma mesafeleri, 20 m'lik yoldan 20 m, komşu parsellerden ise 10 m'dir.

5-Yıkılıp yeniden yapılanaya kadar mevcut binaların müktesap hakları geçerli olup, parsel içinde yeni bina yapılmak istediğinde bu yapılar emsale dahil olarak hesaplanacaktır.

6- KDKÇA'nda yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşuluyla birden fazla yapı yapılabilir. Kütle boyutları serbest olup, tesisin ihtiyacına göre belirlenecektir.

7- KDKÇA'nda +0.00 kotu blok köşe kotları ortalamasından alınacaktır.

8-Planlama alanında minimum ifraz 5000 m²'dir.

9-Planlama alanı, büyükçekmece havzası uzun ve orta mesafeli koruma alanında kalmaktadır. Planlama alanında iski içme suyu havzaları yönetmeliğinde belirtilen (tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama – yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıttan kağıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zırai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu

üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri, her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest bölge, tıp fakülteleri, laboratuvarlarında ve atölyelerindekimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları, hastane, akaryakıt istasyonu, entegre hayvancılık tesisleri, mezbaha, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depoları, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezleri yapılamaz) hükümlere uyulacaktır. Ayrıca uzun mesafeli koruma alanının, orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında; tehlikeli atık üreten ve endüstriyel atıksu oluşturan fonksiyonlara da izin verilmez.

10-Uzun mesafeli koruma alanlarında, su kirliliği kontrol yönetmeliği'nin 20. maddesi hükümleri de dikkate alınır.

11-Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınacak ve önerilen tedbirlere uyulacaktır.

12-Kamu eline geçmesi gereken alanlar, kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.

13-Açıklanmayan hususlarda; meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

İlgi teklifin 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Çatalca Belediye Meclisine havalesi olunmuştur.

-KOMİSYON GÖRÜŞÜ-

Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi 248 ada 17 ve 29 nolu parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi incelenmiş olup, Komisyonumuzca oy çokluğu ile red edilmiştir.

Meclisimizin onayına arz olunur.”

Şeklindeki İmar Komisyon Raporu Meclise okunarak müzakereye açıldı.

KARAR: İlçemiz Ferhatpaşa Mahallesi 248 ada 17 ve 29 nolu parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi ile ilgili imar komisyon raporu okunduğu şekli ile oya sunuldu, Belediye Meclisimizin **07/10/2016 tarihli Ekim Ayı Toplantısının 2. birleşiminde katılanların oyçokluğu** ile kabul edildi.

Cem KARA
Belediye Başkanı

Filiz ÖDER
Katip

Remziye ARSLANCA
Katip

İNCELENDİ
...../10/2016

Cem KARA
Belediye Başkanı