

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

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	09/09/2016
Cem KARA (√) Ufuk AKIN () Ayhan TUTUN (√) Hüseyin KAHYA (√) Mesut ÜNER (√) Hasan GÖKÇE (√) Tuncay ALTUN (√) İrfan SEZER (√) Ömer ENGİN (√) Celalettin SONKAYA (√) Ridvan HACET (√) H. Muharrem GÖK (√) Ayhan YILDIRIM (√) Ersin TAŞKIN ()	Karar No	46
Cengiz AYDIN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√) Belgin TEZER (√) Erhan GÜZEL (√) S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√) Tuba UZUN () Metin SEZER (√) Filiz ÖDER (√) Cavit ETEKE () İ.Caner TEMEL (√) Özlem COŞKUN () Remziye ARSLANCA (√)	Konu: 1/1000 Ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı itirazları ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi	

GÜNDEM-1: 1/1000 Ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı itirazları ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi.

İMAR KOMİSYON RAPORU

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 26.08.2016 tarih E.3549 sayılı yazısında;

- İLGİ:** a) 20/07/2016 tarih, 25775 sayılı dilekçe (Hallaçlı Mahallesi 234 parsel).
b) 20/07/2016 tarih, 25723 sayılı dilekçe, (Hallaçlı Mahallesi 234 parsel).
c) 20/07/2016 tarih, 25721 sayılı dilekçe, (Hallaçlı Mahallesi, 234 parsel).
ç) 20/07/2016 tarih, 25730 sayılı dilekçe, (Hallaçlı Mahallesi 234 parsel).
d) 20/07/2016 tarih, 25728 sayılı dilekçe, (Hallaçlı Mahallesi 234 parsel).
e) 20/07/2016 tarih, 25724 sayılı dilekçe, (Hallaçlı Mahallesi 234 parsel).
f) 15/07/2016 tarih, 24530 sayılı dilekçe, (Hallaçlı Mahallesi 131 parsel).
g) Askı tutanağı.
ğ) 14/07/2016 tarih ve E.1424 sayılı askıya iniş çıkış tarihlerini bildiren dağıtım yazımız.
ı) 27/06/2016 tarih ve 123441 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'nün yazısı.
i) 13/05/2016 tarih ve 871 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.
j) 24/07/2015 tarih ve 903-5841 sayılı yazımız.
k) 09/01/2015 tarih ve 14 sayılı Çatalca Belediyesi Meclis Kararı.

Çatalca Belediye Meclisi'nin ilgi (a) kararı ile aynen uygun bulunan, 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı, ilgi (b) yazımız ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne iletilmiş olup, ilgi (c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile söz konusu plan tadilen uygun bulunmuş ve 13/05/2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmıştır. 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'nün ilgi (ç) yazısı ile Çatalca Belediyesi'ne gereği yapılmak üzere gönderilmiş ve ilgi (d) yazımız ile kamu kurum ve kuruluşlara planın askıya çıkış ve iniş tarihlerini bildiren dağıtım yazısı yazılmıştır. İlgi (e) askı tutanağı ile 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı 12/07/2016-10/08/2016 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

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

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	09/09/2016
Cem KARA (√) Ufuk AKIN () Ayhan TUTUN (√) Hüseyin KAHYA (√) Mesut ÜNER (√) Hasan GÖKÇE (√) Tuncay ALTUN (√) İrfan SEZER (√) Ömer ENGİN (√) Celalettin SONKAYA (√) Ridvan HACET (√) H. Muharrem GÖK (√) Ayhan YILDIRIM (√) Ersin TAŞKIN ()	Karar No	46
Cengiz AYDIN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√) Belgin TEZER (√) Erhan GÜZEL (√) S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√) Tuba UZUN () Metin SEZER (√) Filiz ÖDER (√) Cavit ETEKE () İ.Caner TEMEL (√) Özlem COŞKUN () Remziye ARSLANCA (√)	Konu: 1/1000 Ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı itirazları ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi	

İTİRAZ KONUSU

İlgi (f) dilekçe ile Hallaçlı Mahallesi 131 nolu parselin 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı park alanında, bir kısmı Emsal:0.09 ayrık nizam 2 kat konut alanında kalmakta olup, 7 metrelik yola terki bulunmaktadır.

Parselin, komşu parseller arasında tek tapulu parsel olup, park alanının, mülkiyeti hazineye ait diğer parseller üzerine konmayıp, mülkiyeti şahsa ait parsel konduğu ve parsel üzerinde şahsa ait ağaçlar bulunduğu gerekçesiyle, parselin tamamının konut alanı olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

İlgi (g, ğ, ı, i, j) dilekçeler ile Hallaçlı Mahallesi 234 nolu parselin 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda parselin tamamı 18. madde imar uygulama sınırı içerisinde; bir kısmı Günübirlik Tesis Alanında ve bir kısmı Yapı Yasaklı Alandan dolayı Yeşil Alanda kalmakta olup, 7 metrelik yola terki bulunmaktadır. Ayrıca Parselde İSKİ iletim hattı koruma kuşağı bulunmaktadır.

Parselin 18. madde sınırı dışına çıkarılarak tamamının konut alanı olarak yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

İlgi (k) dilekçe ile Hallaçlı Mahallesi 234 nolu parselin 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Günübirlik Tesis Alanında kalmaktadır.

Parselin, 6 hissedar arasında paylaşılarak sınırlarının belirlendiği, ancak söz konusu planda parselin Günübirlik Tesis Alanında kaldığı ve plan notlarında Günübirlik Tesis Alanları için minimum ifraz şartını belirten bir ifade bulunmadığından parselin hisselerine göre bölünemediği belirtilmekte olup, plan notlarına "minimum ifraz şartı 1100 m²'dir" ifadesinin getirilmesi ve imar planında ifrazın yapılabilir duruma getirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET DURUMU

13/05/2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisinde yapılan ilgi (f, g, ğ, ı, i, j, k) itiraz dilekçelerinde belirtilen parsellerin mülkiyetlerine ilişkin bilgiler; itiraz dilekçelerinin eklerinde ibraz edilen tapu belgeleri baz alınmış olup, özel mülkiyette yer almaktadırlar.

PLAN SÜRECİ

İtiraza konu parseller 13/07/2012 tarih onaylı Hallaçlı Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları ve 13/05/2016 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadırlar.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

İlgi (f) dilekçe ile Hallaçlı Mahallesi 131 nolu parsel, 13/07/2012 tarih onaylı Hallaçlı Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 20 ki/ha yoğunluklu konut alanında, bir kısmı 40 ki/ha yoğunluklu konut alanında ve bir kısmı da park alanında kalmaktadır.

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

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	09/09/2016
Cem KARA (√) Ufuk AKIN () Ayhan TUTUN (√) Hüseyin KAHYA (√) Mesut ÜNER (√) Hasan GÖKÇE (√) Tuncay ALTUN (√) İrfan SEZER (√) Ömer ENGİN (√) Celalettin SONKAYA (√) Ridvan HACET (√) H. Muharrem GÖK (√) Ayhan YILDIRIM (√) Ersin TAŞKIN ()	Karar No	46
Cengiz AYDIN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√) Belgin TEZER (√) Erhan GÜZEL (√) S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√) Tuba UZUN () Metin SEZER (√) Filiz ÖDER (√) Cavit ETEKE () İ.Caner TEMEL (√) Özlem COŞKUN () Remziye ARSLANCA (√)	Konu: 1/1000 Ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı itirazları ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi	

13/05/2016 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Emsal:0.09 ayırık nizam 2 kat konut alanında ve bir kısmı park alanında kalmakta olup, 7 metrelik yola terki bulunmaktadır.

İlgi (g, ğ, ı, i, j, k) dilekçeleri ile Hallaçlı Mahallesi 234 nolu parsel, 13/07/2012 tarih onaylı Hallaçlı Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda tamamı Günübirlük Tesis Alanında kalmakta olup, bir kısmı ise Dere Yapı Yaklaşma Mesafesinde kalmaktadır.

13/05/2016 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda, parselin tamamı 18. madde imar uygulama sınırında kalmakta olup; bir kısmı Günübirlük Tesis Alanında, bir kısmı Dere Yapı Yaklaşma Sınırı ve Alanı dolayısıyla Yeşil Alanda ve bir kısmı 7 metrelik yol alanında kalmakta olup, parselden İSKİ İletim Hattı Koruma Kuşağı geçmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (f, g, ğ, ı, i, j, k) itiraz dilekçelerinde belirtilen parseller ile ilgili 13/07/2012 tarih onaylı Hallaçlı Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak 13/05/2016 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Ayrıca, Hallaçlı Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki 18. madde imar uygulama sınırı, 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda, köy yerleşik alan sınırları içerisinde yapılaşmış alanların yoğun olduğu mevcut doku sınır dışında bırakılarak, gelişme alanlarını kapsayacak şekilde korunmuştur.

1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda A.8. sayılı plan notunda "Uygulama İmar Planında 18. madde uygulama sınırları içerisinde kalan alanda 18. madde uygulamasının ilgili yönetmeliğe uygun olmak koşulu ile etaplar halinde yapmaya Belediye yetkilidir. 18. madde uygulamasının etaplar halinde yapılması durumunda etap sınırları arasındaki DOP+KOP oranları farkı %5'den fazla olamaz. 18. madde imar uygulaması sınırları içerisinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ve ilgili yönetmelik doğrultusunda uygulama yapılmadan imar uygulaması yapılamaz. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 18. madde sınırı şematik olup, 18. madde uygulaması sınırlarını 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ana kararlarını ve kurgusunu bozmamak şartıyla uygulamayı kolaylaştırmak için 18. madde uygulama sınırını, uygulama aşamasında, düzenlemeye ilçe Belediyesi yetkilidir." denilmektedir. Ayrıca, Yapılaşma Hükümleri başlığının C.5. sayılı maddesinde Günübirlük Tesis Alanı için "Bu alanlarda günübirlük ve rekreasyon kullanımına yönelik spor ve oyun alanları, mini golf tesisleri vb. Rekreatif tesisler, açık gösteri ve eğlence alanları, fuar üniteleri, yeşil alanlar, piknik, eğlence ve dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanım alanları planlanmış olup; bu alanlarda E:0.05'i toplam inşaat alanı 250 m²'yi ve yapı yüksekliği h:4.50 m'tyi geçmeyen sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan monte edilebilir (büfe, wc, çay bahçesi v.b.) yapılar ve açık otopark alanları yer alabilir. Yapı yaklaşma mesafesi parsel sınırından 3 metredir. Bu alanlarda İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Eğitim, öğretim ve satış amaçlı doğal ve ekolojik tarım ürünlerinin tanıtımı amacıyla işletme irtibat büroları bu alanları işletecek ve bu alanlarda faydalanacak kişilerin barınması

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

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	09/09/2016
Cem KARA (√) Ufuk AKIN () Ayhan TUTUN (√) Hüseyin KAHYA (√) Mesut ÜNER (√) Hasan GÖKÇE (√) Tuncay ALTUN (√) İrfan SEZER (√) Ömer ENGİN (√) Celalettin SONKAYA (√) Ridvan HACET (√) H. Muharrem GÖK (√) Ayhan YILDIRIM (√) Ersin TAŞKIN ()	Karar No	46
Cengiz AYDIN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√) Belgin TEZER (√) Erhan GÜZEL (√) S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√) Tuba UZUN () Metin SEZER (√) Filiz ÖDER (√) Cavit ETEKE () İ.Caner TEMEL (√) Özlem COŞKUN () Remziye ARSLANCA (√)	Konu: 1/1000 Ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı itirazları ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi	

amacıyla takılıp sökülebilir elemanlardan yapılan eğitim ve tanıtım amaçlı sergiler doğal ürünlerin satılabileceği açık ve kapalı satış alanları, çiçek bahçeleri yapılabilir, emsal hesabına dahildir. Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır." şeklinde tanımlama yapılmıştır.

1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı'na askı süreci içinde yapılan 7 adet plan itirazının 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Çatalca Belediye Meclisine havalesi olunmuştur.

-KOMİSYON GÖRÜŞÜ -

İlgi (a, b, c, ç, d, e, f) dilekçeler ile Hallaçlı Mahallesi 131 ve 234 nolu parsellerin 1/1000 ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı itirazları incelenmiş olup, plan hükümlerinin korunması açısından itiraz dilekçelerinde belirtilen talepleri komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Meclisimizin onayına arz olunur.

Şeklindeki İmar Komisyon Raporu Meclise okunarak müzakereye açıldı.

KARAR: 1/1000 Ölçekli Hallaçlı Mahallesi Uygulama İmar Planı itirazları ile ilgili imar komisyonunun raporu okunduğu şekli ile oya sunuldu, Belediye Meclisimizin 09/09/2016 tarihli Eylül Ayı Toplantısının 2. birleşiminde katılanların oybirliği ile kabul edildi.

Cem KARA
Belediye Başkanı

Remziye ARSLANCA
Katip

Filiz ÖDER
Katip

İNCELENDİ
...../09/2016

Cem KARA
Belediye Başkanı