

MECLİS KARARI		T.C. ÇATALCA BELEDİYESİ	
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	11/09/2015	
Cem KARA (√)	Karar No	54	
Ufuk AKIN (√) Cengiz AYDIN (√) Ayhan TUTUN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√) Hüseyin KAHYA (√) Belgin TEZER (√) Mesut ÜNER (√) Erhan GÜZEL (√) Hasan GÖKÇE () S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√) Tuncay ALTUN (√) Tuba GEÇMEZ (√) Meral AYDOĞAN() 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 105 ada 19 nolu parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi.		

GÜNDEM 1: İlçemiz Ferhatpaşa Mahallesi 105 ada 19 nolu parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi.

İMAR KOMİSYON RAPORU

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 25.08.2015 tarih 998-6663 sayılı yazısında;

İLGİ: 29.06.2015 tarih 4880 sayılı dilekçe ve ekleri.

TALEP: Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi F20c15a3c pafta, 105 ada 19 nolu parselde 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 taşınmazda ait tapu kaydında 56.302,92 m² yüzölçümlü Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi F20c15a3c pafta 105 ada 19 sayılı parselin tam hisse olarak Yılmaz KÜÇÜKÇALIK mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

PLANLARDAKİ DURUMU: Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi F20c15a3c pafta, 105 ada 19 parsel 25.02.2010 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı'nda bir kısmı yol ve yeşil alanda bir kısmı 125 kişi/ha konut alanında, 16.12.2011 tarih onaylı nazım imar planı değişikliğinde ise söz konusu parselin bir kısmı İlköğretim Alanı'nda, bir kısmı yol ve yeşil alanda, bir kısmı da 125ki/ha yoğunluklu konut alanında;

8.11.2010 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda sözkonusu parselin bir kısmı ön bahçe mesafesi:5.00mt, yan bahçe mesafesi:4.00mt, arka bahçe mesafesi: h/2 TAKS:0,25 KAKS:0,50 min.ifraz: 1000m² Ayrık Nizam 2 kat imar planı uygulama koşulu olan konut alanında, bir kısmı yol ve yeşil alanda, 12.03.2013 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama İmar planı değişikliğinde bir kısmı ilköğretim Alanı'nda, bir kısmı ön bahçe mesafesi:5.00mt, yan bahçe mesafesi:4.00mt, arka bahçe mesafesi: h/2 TAKS:0,25 KAKS:0,50 min.ifraz: 1000m² Ayrık Nizam 2 kat imar planı uygulama koşulu olan konut alanında, bir kısmı ise yol ve yeşil alanda kalmaktadır.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

İlgili yazı ve eki teklif plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede, teklif plan değişikliğine ilişkin kurum görüşü bulunmadığı görülmüştür.

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

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	11/09/2015
Cem KARA (√)	Karar No	54
Ufuk AKIN (√) Cengiz AYDIN (√) Ayhan TUTUN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√) Hüseyin KAHYA (√) Belgin TEZER (√) Mesut ÜNER (√) Erhan GÜZEL (√) Hasan GÖKÇE () S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√) Tuncay ALTUN (√) Tuba GEÇMEZ (√) Meral AYDOĞAN() 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 105 ada 19 nolu parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi.	

DEĞERLENDİRME :

Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi F20c15a3c pafta, 105 ada 19 nolu parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin pafta incelendiğinde; teklifin meri 1/1000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı paftası üzerine hazırlandığı, parseldeki KAKS değerinin kaldırılarak yalnız TAKS değerinin bırakıldığı ve plan notları;

1-Plan onama sınırı; Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi, 105 ada 19 parselin sınıridir.

2-Parselde TAKS=0,25, Ayrık Nizam 2 kat olacaktır.

3-Kamu adına terk miktarı %40'ı aşarsa, terkler kamu eline bedelsiz geçmesi halinde TAKS hesabı, brüt alanın %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.

4-Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda meri imar planı notlarına ve meri imar planı hükümlerine uyulacaktır." şeklinde açıklanmıştır.

Ferhatpaşa Mahallesi 105 ada 19 nolu parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi meri imar planında yer alan KAKS değeri iptal edilerek TAKS değeri ve 2 kat kat adedi korunmuş ve plan notlarına "Kamu adına terk miktarı %40'ı aşarsa terkler kamu eline bedelsiz geçmesi halinde TAKS hesabı, brüt alanın %60'ı üzerinden hesaplanacaktır" ibaresi eklenmiştir.

Meri nazım imar planında 125 ki/ha yoğunluklu konut alanları, meri uygulama imar planında TAKS:0.25 KAKS: 0.50 verilerek plan bütünlüğü sağlanmıştır. Söz konusu parselin kamuya terki %40'dan fazla olduğundan plan notlarına eklenen üçüncü madde ile TAKS hesabı brüt alanın %60'ı üzerinden hesaplanması ile birlikte tabanda inşaat alanı artmakta ve KAKS değerinin imar planında iptal edilmesi ile de yapılacak olan inşaatın 1. Normal katında açık / kapalı çıkma ve çatı eğimi içerisinde kalan alanda çatı arası projesinde yaşam alanı oluşturulabilecek, böylelikle toplam inşaat alanı ve yapı kullanım alanı artacaktır. Söz konusu parselde yönelik plan değişikliği teklifi inşaat alanını arttırdığından nüfus ve trafik yoğunluğunu artırıcı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının plan bütünlüğünü bozucu niteliktedir.

Ayrıca plan teklifindeki plan notlarında yer alan 4. Maddesinin "Açıklanmayan hususlarda; Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Meri Yönetmelik Hükümleri geçerlidir", şeklinde değiştirilmesi gerekmektedir.

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ

İlgi dilekçe ekinde sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun bulunmamıştır.

Meclisimizin onayına arz olunur.

MECLİS KARARI**T.C.
ÇATALCA BELEDİYESİ****Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat****Karar Tarihi****11/09/2015****Cem KARA (√)****Karar No****54**

Ufuk AKIN (√) Cengiz AYDIN (√)
Ayhan TUTUN (√) Süleyman KOLCUOĞLU(√)
Hüseyin KAHYA (√) Belgin TEZER (√)
Mesut ÜNER (√) Erhan GÜZEL (√)
Hasan GÖKÇE () S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√)
Tuncay ALTUN (√) Tuba GEÇMEZ (√)
Meral AYDOĞAN() 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 105 ada 19 nolu parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi.

KARAR: İlçemiz Ferhatpaşa Mahallesi 105 ada 19 nolu parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar Komisyon Raporu okunduğu şekli ile oya sunuldu, Belediye Meclisimizin **11/09/2015 tarihli Eylül ayı toplantısının 2. birleşiminde katılanların oybirliği** ile kabul edildi.

Cem KARA
Belediye Başkanı

Belgin TEZER
Katip

Filiz ÖDER
Katip