

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

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	07/04/2017
Ufuk AKIN Meclis 1. Başkan V.	Karar No	27
Cengiz AYDIN (√) 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 ()	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: Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğine yapılan itiraz.

GÜNDEM-1): İlçemiz Ferhatpaşa Mahallesi 472 ada 2 parsel ait, 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.

“İMAR KOMİSYON RAPORU

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 30.03.2017 tarih E.16571 sayılı yazısında;

Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın verdiği hizmetlerin kalitesinin, verimliliğinin ve etkinliğinin artırılması ile imajının yükseltilmesinde, İlçemizde sahip olduğu hizmet binasının yetersiz olması, Tarım İl ve İlçe Müdürlüklerinin lojmandan yararlanabilen personel sayısının çok düşük olması ve sosyal tesis ihtiyacının açığa çıkması gibi nedenler göz önünde bulundurularak mülkiyeti Maliye Hazinesine ait İlçemiz Ferhatpaşa Mahallesi 472 ada 2 parselin 25.02.2010 tarih onaylı 1/5000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planındaki 125ki/ha “Gelişme Konut Alanı” olan fonksiyonunun “Kamu Hizmet Alanı” olarak değiştirilmesine yönelik tadilat teklifi 16.06.2016 tarih ve 1052 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile “Yol cephelerinden min. 5,00mt çekme mesafesi bırakılacaktır.” plan notu ilavesi ile tadilen uygun görülmüş olup, hazırlanan plan değişiklik paftası 17.06.2016 tarihinde İstanbul Belediye Başkanı'nca onanmıştır.

İstanbul Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 07.03.2017 tarih E.525278 sayılı yazısı ekinde 17.06.2016 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği'ne istinaden, Ferhatpaşa Mahallesi 472 ada 2 parselin 08.11.2010 tarih onaylı 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planındaki ön bahçe mesafesi: 5mt, yan bahçe mesafesi: 4mt, arka bahçe mesafesi: h/2 TAKS:0,25 KAKS:0,50 Ayrık Nizam 2 kat konut alanı olan imar planı uygulama koşulunun “Resmi Kurum Alanı” olarak değiştirildiği plan değişiklik paftası ile Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Kamulaştırma Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve İSKİ Genel Müdürlüğüne ait 1/1000 ölçekli plan değişikliği için vermiş oldukları kurum görüşleri bulunmaktadır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifine ait plan notları şu şekildedir;

1. Plan onama sınırı; İstanbul ili, Çatalca ilçesi, Ferhatpaşa mahallesi, 472 ada 2 parseli kapsamaktadır.
2. Plan onama sınırı içerisindeki alan; Resmi Kurum Alanıdır.

3. Parsel sınırları içerisinde İlçe Tarım Müdürlüğü hizmet binası, lojman ve bu binalara hizmet edecek sosyal tesisler yapılabilir.
4. Uygulama çevre yapılanma koşullarını aşmamak şartı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
5. Jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
6. Belirtilmeyen hususlarda meri uygulama imar planı plan hükümleri ile planlı alanlar tip imar yönetmeliğine uyulacaktır.
7. Yol cephelerinde min. 5.00mt çekme mesafesi bırakılacaktır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifine ait ilgili kurum görüşleri şu şekildedir;

- Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü :

22.08.2016 tarih ve İBB No:152559 sayılı kurum görüşü yazısında;

“Çatalca Ferhatpaşa Mah. 472 ada 2 parselin; TAKS:0,25, KAKS:0,50 Ayrık Nizam 2 kat yapılaşma şartlarında 'Konut Alanı'ndan, 'Resmi Kurum Alanı'na alınmasını içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan teklifinin ulaşım sistemine etkisinin minimuma indirilmesi için;

Yola gerekli terklerin yapılması,

'Teklif alan içerisinde yer alabilecek İlçe Tarım Müdürlüğü Hizmet Binası, Lojman ve bu binalara hizmet edecek Sosyal Tesisler için gerekli otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.' plan notunun eklenmesi,

Meri plandaki yapılaşma şartlarının aşılmaması gerekmektedir.” denmektedir

- Kamulaştırma Müdürlüğü :

10.08.2016 tarih ve 97400625-045.01/TN:858583-6544-145452 sayılı kurum görüş yazısında;

“Konu incelenmiş olup, adı geçen taşınmazın kamulaştırılması hususunda alınmış bir Encümen Kararı bulunmadığı gibi herhangi bir işlem dosyasına da rastlanmamıştır.” denmektedir.

- Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü :

12.08.2016 tarih ve 62956595-310.06-1495-147756 sayılı kurum görüşü yazısında;

“Söz konusu alan, Çatalca Belediyesi tarafından Merkez Dere Yatakları Revize İmar Planına Esas 1/1000 ölçekli 'Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda 'ÖA-5.1(Önemli Alanlar-5.1:Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)' lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olup, bu haritalara ait açıklama raporunda; 'Süloğlu Formasyonu, alüvyon ve kısıtlı alanda gözlemlenen yapay dolgunun haritalandığı, eğim dağılımının %0-20 aralığına olduğu, jeoteknik açıdan oturma-şişme ve taşıma gücü problemlerinin beklendiği alanlardır. Kum taşı, kumlu kil taşı, killi kum taşı gibi farklı birçok litolojik topluluk bir arada bulunmaktadır. Ayrışmış malzeme kalınlığı değişken olup, bu alanlarda şişme, oturma, sıvılaşma ve taşıma gücü göz önüne alındığında yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinde mühendislik problemleriyle karşılaşılabilir.' denilmektedir. Ayrıca, bu alan ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak , yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması ve bu hususlara bağlı kalınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir.” denmektedir.

- İSKİ :

08.09.2016 tarih ve 24272852-310.01.04-487911 sayılı kurum görüş yazısında;

“1. Yazımız EK-1 paftada mevcut 100DF içme suyu şebeke hatlarımız gönderilmekte olup, geçtiği güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır.

2. Yazımız EK-2 paftalarda görülen, plan sahasının yakınında mevcut 300 mm çapında atık su hatlarımız ile mevcut 700 mm çapında yağmur suyu hattımız geçmekte olup, yapılacak çalışmalar sırasında dikkat edilmeli ve kesinlikle zarar verilmemeli, geçtiği yol güzergahlarının imar plan uygulamalarında mevcut 300 mm çapında atık su hatlarımız için minimum 5 m, mevcut 700 mm çapında yağmur suyu hattımız için min. 10 m olacak şekilde imar yolu veya yeşil alan olarak korunması gerekmektedir.

3. Yapılacak uygulama çalışmalarında, idaremize ait ekte planları gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış İSKİ' de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış alt yapı tesislerine zarar verilmemelidir.

4. Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında yeri değişmesi talep edilen mevcut içme suyu, atık su ve yağmur suyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair proje hazırlanmadan önce idaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin idaremiz onayına sunulması gerekmektedir.

Netice olarak; Çatalca ilçesi Ferhatpaşa Mahallesi, 472 ada 2 sayılı parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi yukarıda yer alan koşullara uyulması kaydıyla İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.3 maddesi gereği idaremizce uygun bulunmuştur.” denmektedir.

- DEĞERLENDİRME VE SONUÇ -

Yapılan incelemede İSKİ, Kamulaştırma Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüklerinin olumlu; Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün ise şartlı uygun görüşünün bulunduğu görülmektedir.

Ayrıca 07.03.2017 tarih E.525278 sayılı yazı ekinde sunulan Ferhatpaşa Mahallesi 472 ada 2 nolu parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 17.06.2016 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olduğu ve donatı alan miktarını arttırmaya yönelik olduğu görülmektedir. Ancak plan notlarının 7.maddesinde “Yol cephelerinden min. 5.00 m çekme mesafesi bırakılacaktır.” ibaresinin 1/1000 Uygulama İmar Planının imar uygulaması sırasında parselin yol cephesi olmayan kısmında bahçe mesafesi ile ilgili çelişkili durum olacağından bahçe çekme mesafelerinin parsel sınırından 5.00 m bırakılması ve plan notlarının 4. maddesinde “Uygulama çevre yapılanma koşullarını aşmamak şartı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.” ibaresine göre uygulama imar planının da parselin çevre yapılanma şartı Ayrık Nizam 2 kat olduğundan söz konusu parsel de Ayrık Nizam 2 kat lejandının yazılması gerekmektedir.

Bunlara ek olarak Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Müdürlüğü'nün 22.08.2016 tarih ve İBB No:152559 sayılı kurum görüşü yazısında; “ 'Teklif alan içerisinde yer alabilecek İlçe Tarım Müdürlüğü Hizmet Binası, Lojman ve bu binalara hizmet edecek Sosyal Tesisler için gerekli otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.' plan notunun eklenmesi gerekmektedir.” dendiğinden bu plan notunun da söz konusu plan değişikliğinin plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

İstanbul Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 07.03.2017 tarih E.525278 sayılı yazısı ekinde Ferhatpaşa Mahallesi 472 ada 2 parsel için sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddesine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Çatalca Belediye Meclisi'ne havalesi olunmuştur.

-KOMİSYON GÖRÜŞÜ -

İstanbul Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 07.03.2017 tarih E.525278 sayılı yazı ekinde sunulan Ferhatpaşa Mahallesi 472 ada 2 nolu parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup,

“Yol cephelerinden min. 5.00 m çekme mesafesi bırakılacaktır.” ibaresinin 1/1000 Uygulama İmar Planının imar uygulaması sırasında parselin yol cephesi olmayan kısmında bahçe mesafesi ile ilgili çelişkili durum olacağından “Parsel sınırından 5.00 m bahçe mesafesi bırakılacaktır.” plan notunun eklenmesi;

Ayrıca 'Teklif alan içerisinde yer alabilecek İlçe Tarım Müdürlüğü Hizmet Binası, Lojman ve bu binalara hizmet edecek Sosyal Tesisler için gerekli otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.' plan notunun eklenmesi koşulu ile komisyonumuzca tadilen uygun bulunmuştur.

Meclisimizin onayına arz olunur.”

KARAR: İlçemiz Ferhatpaşa Mahallesi 472 ada 2 parsel için 1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar Komisyon raporu okunduğu şekli ile oya sunuldu, Belediye Meclisimizin **07/04/2017 tarihli Nisan Ayı Toplantısının 2. birleşiminde katılanların oybirliği** ile kabul edildi.

Ufuk AKIN
Meclis 1. Başkan V.

Filiz ÖDER
Katip

Belgin TEZER
Katip

İNCELENDİ
...../04/2017

Cem KARA
Belediye Başkanı